



Splaiul Unirii, nr. 16, etaj 5, camera 509A, Sector 4,
Bucuresti, Romania
CUI: RO302, Nr. Registrul Comertului: J1990000014402
Bucuresti, Romania
Cont: RO38 RZBR 0000 06000 0052 5643
Raiffeisen Bank Romania S.A - Agentia Dorobanti
Capital social subscris si integral varsat: 7.892.612,90 lei
E-mail: office@unisemromania.ro

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
AL SOCIETATII
UNISEM S.A.
AFERENT ANULUI 2025**

Raport anual in conformitate cu:	Legea 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018
Pentru exercitiul financiar:	2025
Data raportului:	31.12.2025
Denumirea emitentului:	UNISEM S.A
Sediul social:	Splaiul Unirii, nr. 16, etaj 5, camera 509A, Sector 4, Bucuresti, Romania
Nr. tel./fax:	0725 554 307
Cod Unic de Inregistrare:	RO 302
Numar de ordine in Registrul Comertului:	J1990000014402
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile Bursa de Valori Bucuresti mobiliare emise:	BVB SMT- AeRO (simbol UNISEM)
Capital social subscris si varsat:	7.892.612,90 RON
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare:	78.926.129 actiuni, cu o valoare nominala a actiunii de 0,10 RON

Principalele rezultate ale evaluarii activitatii

Indicatori	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Active imobilizate	42,041,420	34,664,552	23,878,776
Active circulare, din care:	16,766,740	18,773,911	20,242,141
stocuri	49,777	-	-
creante	634,223	562,019	315,790
investitii pe termen scurt	3,761,094	4,004,901	6,466,192
casa si conturile la banci	12,321,646	14,206,991	13,460,159
Cheltuieli in avans	6,857	10,032	10,574
TOTAL ACTIVE	58,815,017	53,448,495	44,131,491
Datorii totale, din care	4,461,489	7,236,677	2,619,751
datorii comerciale pe termen scurt	7,410	2,498	(647)
clienti creditori pe termen scurt	1,866,725	5,315,326	-
alte datorii pe termen scurt	2,560,798	1,918,853	2,620,398
alte datorii pe termen lung	26,556	-	-
Venituri in avans	3,447	10,034	10,965
Provizioane	-	-	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII	54,350,081	46,201,784	41,500,775
Total capitaluri proprii si datorii	58,815,017	53,448,495	44,131,491

Indicatori	2023	2024	2025
VENITURI TOTALE	12,138,309	10,783,189	16,954,705
Venituri din exploatare, din care	11,525,248	9,684,068	13,946,070
venituri marfuri	8,624	17,033	3,921
venituri din chirii	2,633,068	2,298,042	2,240,813
venituri din prestari servicii	97,600	7,000	12,500
venituri din cedarea imobilizarilor corporale	8,766,601	6,455,315	11,651,623
venituri din vanzarea produselor reziduale	-	5,454	165
alte venituri	19,355	901,224	37,048
Venituri financiare	613,061	1,099,121	3,008,635
CHELTUIELI TOTALE	9,362,816	9,288,031	12,969,187
Cheltuieli de exploatare	9,357,476	9,284,622	12,966,409
cheltuieli cu marfurile	16,284	493,994	78,041
Cheltuieli financiare	5,340	3,409	2,778
Rezultat din exploatare	2,167,772	399,446	979,661
Rezultat financiar	607,721	1,095,712	3,005,857
REZULTAT BRUT	2,775,493	1,495,158	3,985,518
IMPOZIT PE PROFIT	1,389,439	1,391,729	1,910,246
REZULTAT NET	1,386,054	103,429	2,075,272

1. ANALIZA ACTIVITATII EMITENTULUI

1.1.a) Descrierea activitatii de baza a emitentului

UNISEM S.A. are ca obiect principal inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Anterior reorganizarii modelului de afaceri, societatea a desfasurat activitati in domeniul comertului cu ridicata al cerealelor, semintelor, furajelor si tutunului neprelucrat, precum si comercializarea de seminte de legume, flori, plante tehnice si alte produse destinate sectorului agricol. In acest context, UNISEM S.A. a activat in mod traditional pe lantul de distributie al inputurilor agricole, avand o prezenta relevanta pe piata comercializarii semintelor si produselor destinate agriculturii.

In ultimii ani, sectorul agricol din Romania a fost influentat de o serie de factori economici si structurali care au afectat dinamica pietei. Volatilitatea productiei agricole, cresterea volumelor de import pentru produse agricole, inclusiv seminte si legume, precum si presiunea competitiva exercitata de produsele provenite din alte state au influentat semnificativ conditiile de desfasurare a activitatilor comerciale din domeniu.

Pe langa aceste provocari, inflatia si majorarea costurilor logistice, inclusiv cele aferente energiei si transportului, au impus producatorilor romani ajustarea strategiilor comerciale pentru a ramane relevanti pe piata. Aceste dificultati au limitat capacitatea de ajustare a preturilor la niveluri competitive, determinand o scadere a marjelor de profit si sporind dificultatea mentinerii sustenabilitatii economice a afacerii.

In acest context economic, UNISEM S.A. a initiat un proces de reorganizare a activitatii, orientat spre eficientizarea operatiunilor si optimizarea utilizarii activelor detinute. Strategia societatii a inclus centralizarea operatiunilor comerciale intr-un singur punct de lucru, situat in Silistea Snagovului, comuna Gruiu, judetul Ilfov, cu scopul reducerii costurilor operationale si al cresterii eficientei activitatii.

Prin centralizarea operatiunilor intr-un singur punct de lucru, UNISEM S.A. a reusit sa reduca pierderile financiare si sa imbunatateasca eficienta operationala. Acest proces a avut ca obiectiv principal crearea unui model operational sustenabil, adaptabil la conditiile economice in continua schimbare.

Strategia adoptata a permis companiei sa imbunatateasca gestionarea stocurilor, reducand pierderile cauzate de fluctuatiile cererii si ofertei. In acelasi timp, controlul mai strict asupra fluxurilor de aprovizionare si vanzare a contribuit la cresterea eficientei costurilor si la diminuarea riscurilor operationale.

Ulterior, in cadrul procesului de adaptare strategica la noile conditii de piata, societatea si-a reorientat modelul de afaceri catre valorificarea portofoliului imobiliar detinut, prin inchirierea spatiilor si terenurilor aflate in proprietate.

In prezent, UNISEM S.A. detine mai multe proprietati imobiliare situate in diferite localitati din Romania, majoritatea acestora fiind inchiriate catre terti si generand venituri recurente din chirii. Managementul societatii analizeaza in mod constant performanta economica a acestor active, iar in situatiile in care anumite proprietati nu genereaza randamente adecvate sau nu se

incadreaza in strategia de dezvoltare a societatii, se analizeaza oportunitatea valorificarii acestora prin vanzare.

In sedinta din data de 31.01.2025, Consiliul de Administratie al Societatii a aprobat schimbarea sediului social al Societatii UNISEM S.A., incepand cu data de 31.01.2025, la adresa: Mun. Bucuresti, Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 5, Camera 509A, sector 4, Romania;

In data de 14.04.2025, Consiliul de Administratie a aprobat Caietele de sarcini privind vanzarea prin LICITATIE PUBLICA COMPETITIVA a urmatoarelor active, proprietate a Societatii:

- ACTIVUL UNISEM S.A. DROBETA TURNU SEVERIN, situat in Municipiul Drobeta Turnu Severin, Strada Banovitei nr. 3, judetul Mehedinti;
- ACTIVUL UNISEM S.A. LUGOJ, situat in Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), judetul Timis.

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

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

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

In luna iulie 2025, societatea a finalizat procedura de valorificare prin vanzare a activului imobiliar aflat in proprietatea sa, respectiv imobilul situat in Municipiul Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4A, Judetul Alba.

Aceasta tranzactie a fost realizata in baza Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2022, coroborata cu Hotararea Consiliului de Administratie din data de 08.09.2023, prin care a fost aprobata valorificarea acestui activ din portofoliul imobiliar al societatii.

Valoarea tranzactiei a fost de 1.300.000 euro (la care s-a adaugat TVA, in conformitate cu dispozitiile legale aplicabile), suma fiind incasata integral de catre UNISEM S.A.

Conform Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 02.07.2025, au fost aprobate urmatoarele tranzactii privind valorificarea unor active imobiliare aflate in proprietatea societatii:

- vanzarea **activului UNISEM S.A. Lugoj** (teren si cladiri), situat in Municipiul Lugoj, Str. Semenicolui nr. 42A (actualmente Str. Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), Judetul Timis, la pretul de 104.000 euro, la care se adauga TVA conform prevederilor legale aplicabile, pret rezultat in urma licitatiei publice competitive organizate in data de 19.05.2025. De asemenea, in cursul lunii iulie 2025 a fost semnat contractul de vanzare-cumparare aferent tranzactiei, iar suma a fost incasata integral de catre societate la data semnarii contractului.

- vanzarea **activului UNISEM S.A. Tulcea** (teren si cladiri), situat in Municipiul Tulcea, Str. Taberei nr. 26, Judetul Tulcea, la pretul de 620.000 euro, la care se adauga TVA conform prevederilor legale aplicabile. De asemenea, in cursul lunii octombrie 2025 a fost semnat contractul de vanzare-cumparare aferent tranzactiei, iar suma a fost incasata integral de catre societate la data semnarii contractului.

Conform Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 06.08.2025, a fost aprobata vanzarea **activului UNISEM S.A. Drobeta Turnu Severin** (teren si cladiri), situat in Municipiul Drobeta Turnu Severin, Str. Banovitei nr. 4, Judetul Mehedinti, la pretul de 100.000 euro, la care se adauga TVA conform prevederilor legale aplicabile, pret rezultat in urma licitatiei competitive cu strigare organizate in data de 20.06.2025. De asemenea, in cursul lunii august 2025 a fost semnat contractul de vanzare-cumparare aferent tranzactiei, iar suma de 100.000 euro (la care s-a adaugat TVA conform prevederilor legale) a fost incasata integral de catre societate la data semnarii contractului.

In cursul lunii august 2025, societatea a finalizat procedura de vanzare a **activului UNISEM S.A. Galati**, situat in Municipiul Galati, Str. Basarabiei nr. 9, Judetul Galati. Tranzactia a fost realizata in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 06.08.2025, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 28.05.2025.

Pretul tranzactiei a fost de 180.000 euro, la care s-a adaugat TVA conform prevederilor legale aplicabile, suma fiind incasata integral de catre societate la data semnarii contractului de vanzare-cumparare.

La data de 29.08.2025, Consiliul de Administratie al UNISEM S.A. a aprobat **prelungirea mandatului domnului Petre-Florian Dinu** in functia de Director General al societatii, pentru perioada 01.10.2025 – 01.10.2027.

1.1.b) Precizarea datei de infiintare a emitentului

Prima structura organizata privind 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.

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

În cursul exercitiului financiar analizat nu au avut loc fuziuni sau reorganizări semnificative la nivelul emitentului, al filialelor sale sau al societăților controlate. Societatea nu a derulat operațiuni de fuziune, divizare sau alte procese de reorganizare corporativă care să afecteze structura juridică sau operațională.

Spatiul în care societatea își desfășoară activitatea principală este autorizat în conformitate cu prevederile legale aplicabile, fiind respectate normele și cerințele impuse de legislația în vigoare. În ceea ce privește spațiile deținute și închiriate către terți, obligațiile privind obținerea autorizațiilor necesare și respectarea reglementărilor specifice activităților desfășurate revin chiriasilor, în baza prevederilor contractuale. Aceasta abordare permite societății să își concentreze resursele asupra activităților principale și contribuie la diminuarea riscurilor și a costurilor administrative asociate.

1.1.d) Descrierea achizițiilor și/sau instrăinărilor de active

În cursul exercitiului financiar 2025, societatea a derulat mai multe operațiuni de instrăinare a unor active imobiliare, în cadrul strategiei de optimizare a portofoliului de proprietăți.

- **În luna iulie 2025 a fost finalizată vânzarea activului UNISEM S.A. Alba Iulia**, situat în Municipiul Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4A, Județul Alba, prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare și încasarea integrală a pretului tranzacției, în valoare de 1.300.000 euro, la care s-a adăugat TVA conform prevederilor legale aplicabile.
- **În luna iulie 2025 a fost finalizată vânzarea activului UNISEM S.A. Lugoj**, prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare și încasarea integrală a pretului tranzacției, în valoare de 104.000 euro, la care s-a adăugat TVA conform prevederilor legale aplicabile.
- **În luna august 2025 a fost finalizată vânzarea activului UNISEM S.A. Drobeta Turnu Severin**, contractul de vânzare-cumpărare fiind semnat în aceeași perioadă, iar suma de 100.000 euro, la care s-a adăugat TVA conform prevederilor legale aplicabile, a fost încasată integral la data semnării.
- **Tot în luna august 2025 a fost finalizată vânzarea activului UNISEM S.A. Galați**, pretul tranzacției fiind de 180.000 euro, la care s-a adăugat TVA conform prevederilor legale aplicabile, suma fiind încasată integral la data semnării contractului.
- **În luna octombrie 2025 a fost finalizată vânzarea activului UNISEM S.A. Tulcea**, prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare și încasarea integrală a pretului tranzacției, în valoare de 620.000 euro, la care s-a adăugat TVA conform prevederilor legale aplicabile.

1.1.1.Elemente de evaluare generală:

- a) profit: 2.075.272 lei;
- b) cifră de afaceri: 2.257.399 lei;

- c) alte venituri din exploatare: 11.688.671 lei
- d) export: -
- e) costuri: 12.966.409 lei
- f) % din piata detinut: -
- g) lichiditate: 13.460.159 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

a) Activitatea principala a UNISEM S.A. consta in inchirierea bunurilor imobiliare proprii, societatea valorificand un portofoliu de spatii si terenuri situate in mai multe localitati din Romania. Principalele piete de desfacere pentru acest serviciu sunt reprezentate de companii sau persoane juridice care desfasoara activitati comerciale, logistice sau de productie si care utilizeaza aceste spatii in baza contractelor de inchiriere. Distribuirea serviciilor se realizeaza direct, prin contracte de inchiriere incheiate intre societate si chiriasi.

In completarea acestei activitati, societatea desfasoara activitati comerciale prin punctul de lucru situat in Silistea Snagovului, comuna Gruiu, judetul Ilfov, unde sunt comercializate produse destinate sectorului agricol si horticulturii, precum seminte pentru legume, flori, plante furajere, plante tehnice si cereale, cartofi pentru plantat, ingrasaminte chimice, produse fitosanitare, stimulatori de crestere si fructificare, precum si unelte si accesorii pentru gradinarit. Desfacerea acestor produse se realizeaza prin vanzare directa catre clienti persoane fizice sau juridice.

b) In ultimii ani, structura veniturilor societatii a fost dominata de veniturile generate din activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare, care reprezinta principala sursa de venituri recurente. Activitatea comerciala desfasurata prin punctul de lucru din Silistea Snagovului are o contributie mai redusa in structura cifrei de afaceri, avand un rol complementar in cadrul modelului operational al societatii. Evolutia ponderilor acestor activitati a fost influentata de procesul de reorganizare a activitatii si de strategia de valorificare a portofoliului de active imobiliare.

c) In perioada urmatoare, societatea nu are in vedere dezvoltarea unor produse noi care sa implice alocarea unui volum semnificativ de active sau investitii majore. Strategia managementului este orientata in principal catre consolidarea activitatilor existente, administrarea eficienta a portofoliului de active si optimizarea utilizarii resurselor disponibile, in functie de conditiile economice si de oportunitatile identificate pe piata.

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Activitatea de aprovizionare tehnico-materiala a UNISEM S.A. este in prezent limitata si corelata in principal cu activitatea comerciala reziduala desfasurata prin punctul de lucru din Silistea Snagovului, comuna Gruiu, judetul Ilfov. In contextul reorganizarii modelului operational al societatii si al reorientarii activitatii catre valorificarea portofoliului de active imobiliare, volumul achizitiilor de produse destinate comercializarii a fost redus semnificativ.

In prezent, activitatea comerciala se concentreaza in principal pe valorificarea stocurilor existente de produse destinate sectorului agricol si horticulturii, precum seminte, ingrasaminte, produse fitosanitare si accesorii pentru gradinarit. In consecinta, aprovizionarea cu astfel de produse se realizeaza intr-un mod limitat si punctual, in functie de necesitatile operationale si de evolutia cererii.

Societatea urmareste gestionarea eficienta si optimizarea fluxurilor operationale, astfel incat sa reduca riscurile asociate fluctuatiilor cererii si costurile aferente mentinerii stocurilor. In acelasi timp, activitatea principala de inchiriere a bunurilor imobiliare nu implica un volum semnificativ de aprovizionari tehnico-materiale, fiind necesare doar achizitii ocazionale de servicii sau materiale pentru intretinerea si administrarea proprietatilor detinute.

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 2025 a atins o valoare de 2.257.399 lei.

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

Activitatea principala a UNISEM S.A. consta in inchirierea bunurilor imobiliare proprii, societatea valorificand un portofoliu de proprietati situate in diferite localitati din Romania. Piata pe care activeaza emitentul este caracterizata printr-un nivel ridicat de concurenta, fiind prezente numeroase companii si proprietari de spatii comerciale, logistice sau industriale care ofera spre inchiriere imobile similare.

In acest context, competitia se manifesta in principal la nivel local sau regional, in functie de amplasarea fiecarui activ imobiliar, factorii relevanti fiind localizarea proprietatilor, starea tehnica a acestora, conditiile contractuale oferite chiriasilor si nivelul chiriilor practicate pe piata. Pe piata inchirierii de spatii comerciale sau logistice, principalii competitori sunt reprezentati de alti proprietari de imobile similare, dezvoltatori imobiliari, precum si companii specializate in administrarea si inchirierea de spatii comerciale sau industriale.

Avand in vedere caracterul diversificat si fragmentat al pietei imobiliare, nu exista o cota de piata relevanta care sa poata fi atribuita in mod direct societatii la nivel national. Activitatea societatii se desfasoara in principal prin administrarea individuala a proprietatilor detinute, iar ponderea serviciilor oferite de emitent in cadrul pietei imobiliare este influentata de dimensiunea si localizarea portofoliului de active detinut.

In ceea ce priveste activitatea comerciala complementara desfasurata prin punctul de lucru din Silistea Snagovului, aceasta se desfasoara intr-un mediu competitiv specific sectorului de comercializare a produselor destinate agriculturii si gradinaritului, unde concurenta este reprezentata de distribuitori specializati, magazine agricole locale, precum si lanturi de retail care comercializeaza produse similare. Contributia acestei activitati la rezultatele societatii este insa limitata, rolul principal in structura veniturilor fiind detinut de activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare.

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

Activitatea UNISEM S.A. se bazeaza in principal pe inchirierea portofoliului de active imobiliare prin inchirierea spatiilor detinute catre mai multi chiriasi. In acest context, veniturile societatii provin din contracte de inchiriere incheiate cu diversi clienti, din domenii de activitate variate.

La nivelul exercitiului financiar analizat, societatea nu inregistreaza o dependenta semnificativa fata de un singur client sau fata de un grup restrans de clienti care, prin pierderea lor, ar putea genera un impact major asupra veniturilor totale ale emitentului. Structura portofoliului de chiriasi este relativ diversificata, iar veniturile sunt distribuite intre mai multe contracte de inchiriere.

Prin aceasta abordare, societatea urmareste diminuarea riscurilor asociate concentrarii veniturilor si mentinerea unei baze stabile de clienti, in concordanta cu strategia de administrare eficienta a activelor imobiliare detinute.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul emitentului

In ceea ce priveste resursele umane, la data de 31.12.2025, comparativ cu 31.12.2024, evolutia si structura personalului a fost urmatoarea:

	Nr. Efectiv de personal		Pondere in total personal	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Numar efectiv de salariati, din care:	7	7		
<i>Salariati cu studii superioare</i>	5	5	72%	72%
<i>Salariati cu studii medii</i>	1	1	14%	14%
<i>Muncitori calificati</i>	1	1	14%	14%
Total	7	7		

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

Activitatea principala a UNISEM S.A., respectiv inchirierea bunurilor imobiliare proprii, are un impact limitat asupra mediului inconjurator, aceasta neimplicand procese de productie industriala sau activitati care sa genereze emisii semnificative, deseuri periculoase ori alte forme de poluare.

Societatea desfasoara activitati de administrare si exploatare a proprietatilor detinute, iar utilizarea spatiilor inchiriate se realizeaza de catre chiriasi, in conformitate cu prevederile contractuale si cu legislatia de mediu aplicabila. In acest sens, responsabilitatea respectarii normelor privind protectia mediului in desfasurarea activitatilor specifice revine in principal chiriasilor, in functie de natura activitatii desfasurate in spatiile inchiriate.

In ceea ce priveste activitatea comerciala desfasurata prin punctul de lucru din Silistea Snagovului, aceasta are un impact redus asupra mediului, fiind limitata la activitati de comercializare a produselor destinate agriculturii si gradinaritului, fara procese tehnologice cu potential semnificativ de poluare.

Societatea respecta prevederile legislatiei nationale si europene in domeniul protectiei mediului si urmareste administrarea responsabila a activelor detinute, in vederea reducerii impactului asupra mediului si a utilizarii eficiente a resurselor.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

Avand in vedere natura activitatii principale a UNISEM S.A., respectiv inchirierea bunurilor imobiliare proprii, societatea nu desfasoara activitati semnificative de cercetare si dezvoltare.

Modelul operational al societatii este orientat in principal catre administrarea si valorificarea portofoliului de active imobiliare, precum si catre gestionarea eficienta a resurselor si a activitatilor curente. In acest context, nu au fost alocate resurse semnificative pentru proiecte de cercetare-dezvoltare si nu au fost derulate programe specifice in acest domeniu pe parcursul exercitiului financiar analizat.

Activitatea societatii este concentrata pe optimizarea proceselor operationale existente si pe administrarea eficienta a activelor detinute, in functie de evolutiile pietei si de oportunitatile identificate. In consecinta, nu sunt avute in vedere, in perioada urmatoare, proiecte majore de cercetare si dezvoltare care sa implice alocarea unui volum semnificativ de resurse.

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, leasing ce s-a incheiat in luna noiembrie 2025.

Riscul valutar

Societatea isi desfasoara activitatea in Romania intr-un mediu economic caracterizat printr-un nivel variabil al inflatiei. La data de 31 decembrie 2025 rata de schimb dintre RON si USD a fost de 4,3417 RON/USD si rata de schimb dintre RON si EURO a fost de 5,0985 RON/EUR.

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.

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

Lichiditatea UNISEM S.A. este influentata in principal de veniturile generate din activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare detinute, precum si de fluxurile de numerar rezultate din operatiunile de valorificare a unor active din portofoliul societatii. Comparativ cu aceeasi perioada a anului anterior, evolutia lichiditatii societatii a fost influentata de procesul de optimizare a portofoliului de active, care a inclus vanzarea unor proprietati considerate mai putin performante din punct de vedere economic.

Pe parcursul exercitiului financiar analizat, societatea a inregistrat intrari de numerar rezultate din instrainarea unor active imobiliare, fapt care a contribuit la consolidarea pozitiei de lichiditate si la imbunatatirea capacitatii de a sustine activitatea curenta.

In acelasi timp, lichiditatea societatii poate fi influentata de o serie de factori externi, precum evolutia conditiilor economice generale, dinamica pietei imobiliare, nivelul cererii pentru spatii comerciale sau logistice, precum si capacitatea chiriasilor de a-si indeplini obligatiile contractuale. Acesti factori pot genera un anumit grad de incertitudine in ceea ce priveste evolutia viitoare a fluxurilor de numerar.

Managementul societatii monitorizeaza permanent evolutia acestor factori si urmareste mentinerea unui nivel adecvat al lichiditatilor, prin administrarea prudenta a resurselor financiare si prin administrarea si valorificarea eficienta a portofoliului de active detinute.

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

În perioada analizată, UNISEM S.A. nu a realizat cheltuieli de capital. Activitatea societății a fost orientată în principal către administrarea eficientă a portofoliului de active imobiliare și optimizarea utilizării resurselor existente, fără implementarea unor proiecte majore de investiții.

Cheltuielile efectuate au fost în principal de natură operațională, fiind asociate activităților curente de administrare, întreținere și exploatare a proprietăților deținute, precum și funcționării operaționale a societății. Nivelul acestor cheltuieli s-a menținut la un nivel comparabil cu cel din perioada anterioară, fiind gestionat în concordanță cu necesitățile operaționale ale societății.

Pentru perioada următoare, societatea nu are în vedere realizarea unor cheltuieli de capital semnificative care să aibă un impact major asupra situației financiare. Strategia managementului este orientată către menținerea unui nivel echilibrat al cheltuielilor, administrarea prudentă a resurselor financiare și valorificarea eficientă a activelor existente.

c) Prezentarea și analiza evenimentelor, tranzacțiilor schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază.

A se vedea cele menționate la sub-punctul 1.1.9. a).

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 comercializare, conform codului CAEN aferent, in cadrul fermei situate in Silistea Snagovului, comuna Gruiu, judetul Ilfov. Acest amplasament reprezinta principalul punct operational al societatii si include infrastructura necesara pentru desfasurarea activitatilor specifice.

Proprietatea are o suprafata totala de aproximativ 55.913 mp si cuprinde mai multe facilitati functionale, respectiv o capacitate de aproximativ 5.000 mp destinata productiei in solarii, precum si peste 9.000 mp reprezentand hale utilizate pentru activitati de productie, ambalare si depozitare. Aceste spatii asigura infrastructura necesara pentru desfasurarea operatiunilor logistice si comerciale ale societatii.

La data de 31 decembrie 2022, terenurile si cladirile din categoria investitiilor imobiliare aflate in proprietatea societatii au fost supuse unui proces de reevaluare realizat de catre societatea Crosspoint Valuation S.R.L., inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/4377/2006, cod fiscal RO18484817. Evaluarea a fost efectuata de domnul Alexandru Pocatiliu, evaluator autorizat ANEVAR, specializarile EPI si BM, legitimatie nr. 15287.

Procesul de evaluare a activelor corporale si necorporale a fost realizat in conformitate cu prevederile OMF nr. 1.802/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si cu standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a avut ca obiectiv ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa, tinand cont de starea fizica a activelor si de valoarea de piata a acestora.

2.2. Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor emitentului

Portofoliul de proprietati al UNISEM S.A. este format din terenuri si cladiri situate in mai multe localitati din Romania, utilizate in principal pentru activitatea de inchiriere. Starea tehnica a acestor active variaza in functie de anul constructiei, de nivelul lucrarilor de intretinere efectuate in timp si de modul de utilizare a spatiilor de catre chiriasi.

In general, proprietatile societatii sunt mentinute intr-o stare corespunzatoare pentru utilizarea lor conform destinatiei, fiind realizate periodic lucrari de intretinere si reparatii atunci cand este necesar. Societatea monitorizeaza constant starea tehnica a imobilelor din portofoliu si adopta masuri de administrare adecvate pentru mentinerea functionalitatii acestora.

In anumite cazuri, unele active pot prezenta un grad mai ridicat de uzura fizica sau morala, determinat de vechimea constructiilor. In aceste situatii, societatea analizeaza oportunitatea realizarii unor lucrari de intretinere, modernizare sau, dupa caz, valorificarea acestor active prin vanzare, in functie de eficienta economica si de strategia de administrare a portofoliului de proprietati.

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

In anul 2023 Unisem a initiat demersuri privind rezolvarea pe cale amiabila a situatiei de la activul Colentina, nr. 426 care este ocupat de arhiva Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii

Rurale. Intrucat reprezentantii Ministerului Agriculturii nu au dat curs solicitarilor societatii, Unisem a demarat un proces in instanta avand ca obiect evacuarea MADR din aceasta locatie.

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

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

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

Concluziile raportului de expertiza sunt favorabile societatii Unisem S.A., confirmand, pe de o parte, ca terenul acesteia este evidentiata in documentatia tehnica ce a stat la baza emiterii Certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M07 nr. 2076/10.06.1998, iar pe de alta parte, ca terenul inregistrat in inventarul bunurilor din domeniul public invocat de MADR nu poate fi identificat in mod concret.

Impotriva concluziilor expertizei au fost formulate obiectiuni, la care expertul desemnat nu a comunicat un raspuns.

Instanta a stabilit un nou termen de judecata la data de 17.04.2026, in etapa fondului.

Solutionarea cererii de evacuare s-a suspendat ca urmare a confirmarii/infirmarii dreptului de proprietate al Unisem S.A. in concurs cu dreptul de proprietate pretins de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.

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

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE EMITENT

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

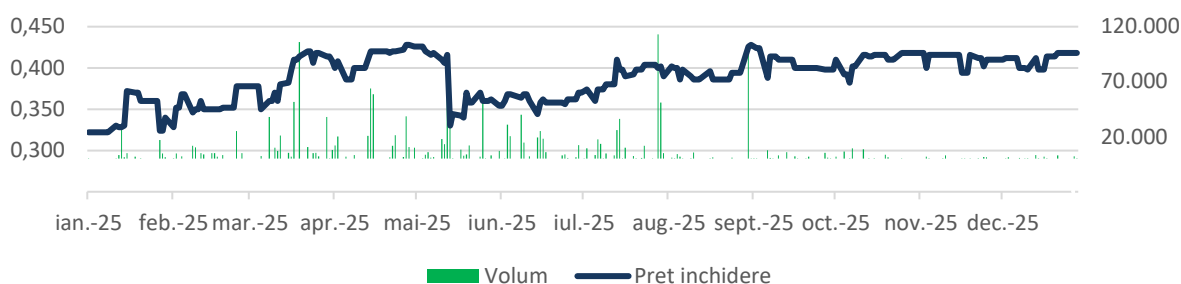
Actiunile societatii sunt inregistrate si se tranzactioneaza la Bursa de Valori Bucuresti, avand simbolul UNISEM si ticker Bloomberg UNISEM RO equity. Evidenta actiunilor si actionarilor UNISEM SA este tinuta de Depozitarul Central Bucuresti, societate autorizata de CNVM/ASF.

Informatii privind tranzactionarea actiunilor UNISEM S.A. in anul 2025 comparativ cu anul 2024, 2023, 2022 si 2021 sunt prezentate in tabelul de mai jos:

	2021	2022	2023	2024	2025
Volum total (actiuni)	5.589.647	759.504	2.802.384	1.819.321	1.721.388
Pret minim (lei/actiune)*	0,1610	0,1850	0,2120	0,3140	0,3220
Pret maxim (lei/actiune)*	0,3760	0,2500	0,3880	0,4740	0,4280

* Preturi de inchidere

Evolutie pret inchidere (st) si volum tranzactionat (dr) in anul 2025



La sfarsitul anului 2025 structura actionariatului UNISEM S.A. era urmatoarea:

	31.12.2025	
	Numar actiuni	(%)
Longshield Investment Group S.A.	60.701.527	76,91%
Persoane fizice	13.270.201	16,81%
Persoane juridice	4.954.401	6,28%
Total	78.926.129	100%

Numarul detinatorilor de actiuni la 31.12.2025 este de 9.116 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.

Pentru anii financiari 2020, 2022, 2023, 2024 Societatea a acordat dividende conform tabelului de mai jos:

lei	2020	2022	2023	2024
Profit net	1.645.841	225.150,80	1.386.054,49	103.429
Valoare dividende	6.748.041	2.006.165,19	8.251.726,79	6.776.281,73
Dividend brut/actiune	0,085000	0,025014	0,104550	0,085856

Precizam ca in valoarea dividendului brut pe actiune din tabelul de mai sus sunt incluse atat dividendele distribuite din profitul net al exercitiului financiar, cat si dividendele provenite din rezultatul reportat sau din surplusul realizat din rezerve din reevaluare.

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.

Pentru anul financiar 2021, Societatea nu a acordat dividende deoarece aceasta a inregistrat pierderi.

In sedinta AGOA din data de 26.04.2023 pentru aprobarea situatiilor financiare ale exercitiului financiar incheiat la 31.12.2022, s-a aprobat repartizarea suplimentara de dividende, in suma totala de 1.781.014,39 lei, din utilizarea sumelor inregistrate in contul 1175 – „Rezultat reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare”.

Astfel, s-a aprobat valoarea dividendului brut acordat actionarilor, in quantum de 0,025014 lei/actiune, reprezentand dividendul brut total/actiune.

In sedinta AGOA din data de 23.04.2024 pentru aprobarea situatiilor financiare ale exercitiului financiar incheiat la 31.12.2023, s-a aprobat repartizarea suplimentara de dividende, in suma totala de 7.004.446,30 lei, din utilizarea sumelor inregistrate in contul 1175 - „Rezultat reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare”.

Astfel, s-a aprobat valoarea dividendului brut acordat actionarilor in quantum de 0,104550 lei/actiune, reprezentand dividendul brut total/actiune.

In sedinta AGOA din data de 24.04.2025 pentru aprobarea situatiilor financiare ale exercitiului financiar incheiat la 31.12.2024, s-a aprobat repartizarea suplimentara de dividende, in suma totala de 6.747.606 lei, din utilizarea sumelor inregistrate in contul 1175 - „Rezultat reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare”.

Astfel, s-a aprobat valoarea dividendului brut acordat actionarilor in quantum de 0,085856 lei/actiune, reprezentand dividendul brut total/actiune.

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

In perioada analizata, UNISEM S.A. nu a desfasurat activitati de achizitionare a propriilor actiuni. Societatea nu a derulat programe de rascumparare si nu au existat operatiuni prin care emitentul sa dobandeasca actiuni proprii.

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.

In perioada analizata, UNISEM S.A. nu a emis obligatiuni si nici alte titluri de creanta. In consecinta, societatea nu are obligatii fata de detinatorii unor astfel de instrumente financiare.

3.6. Guvernanta corporativa

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

Evaluarea activitatii Consiliului de Administratie in 2025 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 legale si ale Actului Constitutiv.

Procesul de evaluare a avut in vedere analiza modului de functionare al Consiliului, eficienta procesului decizional, calitatea informatiilor puse la dispozitie membrilor, precum si gradul de implicare si contributia individuala a acestora.

Evaluarea a fost realizata in scopul alinierii la principiile de guvernanta corporativa si al identificarii eventualelor directii de imbunatatire, contribuind astfel la cresterea eficientei si transparentei activitatii Consiliului de Administratie.

Numarul de intalniri ale Consiliului de Administratie al UNISEM S.A in anul 2025 a fost de 12, pentru a analiza activitatea societatii si perspectivele de asigurare a continuitatii activitatii si dezvoltarea viitoare a societatii.

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, alesi de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor pentru o perioada de 4 ani, mandatul acestora putand fi reinnoit pentru o perioada hotarata de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor.

La 31.12.2025 componenta Consiliului de Administratie este urmatoarea:

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

In cadrul sedintei AGOA din data de 23.04.2024, actionarii au aprobat alegerea dlui Sergiu Mihailov ca administrator al Societatii, pentru o perioada de 4 ani, incepand cu data de 01.05.2024 si pana la data de 30.04.2028 (inclusiv).

Conform hotararii Consiliului de Administratie din data de 23.04.2024 s-a aprobat prelungirea mandatului de Presedinte al Consiliului de Administratie al Domnului SERGIU MIHAILOV, pentru un mandat de 4 ani, incepand cu data de 01.05.2024 si pana la data de 30.04.2028 (inclusiv).

In perioada dintre sfarsitul anului 2025 si momentul redactarii prezentului raport nu au avut loc modificari in componenta Consiliului de Administratie.

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

Membrii Consiliului de Administratie la 31.12.2025 nu detin actiuni emise de UNISEM S.A.

Prezentarea administratorilor cu mandat in curs la 31.12.2025

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 Consultanților Fiscali din Romania, Facultatea de Finante si Asigurari a Universitatii de Vest din Timisoara (licenta), absolvent al Facultatii de Drept Bucuresti (licenta).

Dna. Andreea - Ioana Galani - de profesie economist, este membru Consiliul de Administratie al Societatii UNISEM S.A. din data de 19.01.2022;

Pregatire profesionala: a absolvit Facultatea de Relatii Economice Internationale din cadrul Academiei de Studii Economice.

Dl. Sorin Marica - de profesie economist; este membru 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 2024, Consiliul de Administratie s-a intrunit in conditiile legii in 12 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 2025 conducerea executiva a societatii a fost asigurata de catre:

- Director General - Petre Florian Dinu, Contract de mandat (01.10.2021- 01.10.2027)
- 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 in urma 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 2025 au fost intocmite in conformitate cu Ordinului 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 3B EXPERT AUDIT S.R.L.

In tabelele urmatoare sunt prezentate elemente din Bilantul contabil la 31.12.2025, contul 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	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Imobilizari necorporale	-	-	-
Imobilizari corporale	42,019,607	34,642,739	23,856,963
Imobilizari financiare	21,813	21,813	21,813
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	42,041,420	34,664,552	23,878,776
Stocuri	49,777	-	-
Creante comerciale	209,307	231,327	105,390
Alte creante	424,916	330,692	210,400
Investitii pe termen scurt	3,761,094	4,004,901	6,466,192
Casa si conturile la banci	12,321,646	14,206,991	13,460,159
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	16,766,740	18,773,911	20,242,141
Cheltuieli in avans	6,857	10,032	10,574
TOTAL ACTIVE	58,815,017	53,448,495	44,131,491
Capital social	7,892,613	7,892,613	7,892,613
Rezerve legale	805,281	880,034	1,079,310
Rezerve din reevaluare	35,540,541	28,792,905	19,133,465
Alte rezerve	1,859,893	1,859,893	1,859,893
Profit net/Pierdere	1,386,054	103,429	2,075,272
Repartizarea profitului	138,774	74,753	199,276
Rezultatul reportat	7,004,473	6,747,663	9,659,498
TOTAL CAPITALURI PROPRII	54,350,081	46,201,784	41,500,775
Imprumuturi	-	-	-
Cienti creditorii	1,866,725	5,315,326	-
Datorii comerciale- furnizori	7,410	2,498	(647)
Avansuri incasate in contul comenzilor	-	-	-
Alte datorii	2,560,798	1,918,853	2,620,398
TOTAL DATORII PE TERMEN SCURT	4,434,933	7,236,677	2,619,751
Alte datorii, termen lung	26,556	-	-
TOTAL DATORII PE TERMEN LUNG	26,556	-	-
Provizioane	-	-	-
Venituri in avans	3,447	10,034	10,965
TOTAL PASIVE	58,815,017	53,448,495	44,131,491

La data de 31.12.2025, totalul activelor societatii a inregistrat o scadere fata de perioada similara a anului precedent, de la 53.448.495 lei la 44.131.491 lei, respectiv cu aproximativ 17,4%. Aceasta evolutie este determinata in principal de diminuarea valorii activelor imobilizate, ca urmare a procesului de valorificare a unor active imobiliare din portofoliul societatii.

Activele imobilizate au scazut de la 34.664.552 lei la 23.878.776 lei, in principal pe fondul reducerii imobilizarilor corporale, in contextul tranzactiilor de vanzare realizate in cursul exercitiului financiar.

Activele circulante au inregistrat o crestere, de la 18.773.911 lei la 20.242.141 lei, sustinuta in special de majorarea investitiilor pe termen scurt. In acelasi timp, disponibilitatile banesti s-au mentinut la un nivel ridicat, iar creantele comerciale si alte creante au inregistrat o usoara diminuare, reflectand o gestionare eficienta a incasarilor.

Investitiile pe termen scurt reprezinta detinere unui numar de 7.500 obligatiuni emise de INOX S.A. in luna decembrie 2023. Obligatiunile garantate emise de INOX S.A. au o valoare nominala de 100 EUR/obligatiune, data scadentei fiind 08.12.2024, data la care principalul este rambursat detinatorilor de obligatiuni. Pe langa valoarea obligatiunilor, investitiile pe termen scurt, includ si dobanda acumulata, dar neincasata.

La data de 08.12.2024, societatea nu a incasat sumele aferente obligatiunilor corporative garantate subscrise si achizitionate de Unisem S.A. In conformitate cu prevederile ofertei privind emisiunea privata de obligatiuni corporative garantate, plata sumelor aferente obligatiunilor este garantata, iar societatea are dreptul la incasarea penalitatilor de intarziere pana la rambursarea integrala a sumelor datorate.

Pentru obligatiunile emise de INOX SA cu scadenta 08.12.2024, in valoare de 750.000 EUR, societatea s-a inregistrat in lista creantelor din dosarul procedurii de concordat preventiv nr. 3382/93/2024, dosar deschis de INOX SA. In planul de restructurare societatea figureaza cu creanta inscrisa de 6.466.191,79 lei. Avand in vedere faptul ca suma de 6.466.191,79 lei este o creanta certa, inscrisa in Plan restructurare din 10.05.2025 si este o creanta garantata cu contract de ipoteca imobiliara, iar imobilul a fost evaluat la valoarea de 2.537.345 EUR, conform Raport evaluare intocmit in Iulie 2024, societatea considera ca nu este necesar a se constitui o ajustare pentru depreciere, avand in vedere faptul ca debitorul este in procedura de concordat.

Capitalurile proprii au scazut de la 46.201.784 lei la 41.500.775 lei, evolutie determinata in principal de diminuarea rezervelor din reevaluare. Aceasta scadere a fost partial compensata de cresterea semnificativa a profitului net, care a ajuns la 2.075.272 lei, comparativ cu 103.429 lei in anul precedent, precum si de majorarea rezultatului reportat.

Datoriile pe termen scurt au inregistrat o reducere semnificativa, de la 7.236.677 lei la 2.619.751 lei, in principal ca urmare a diminuarii soldului aferent clientilor creditor. Aceasta evolutie reflecta imbunatatirea pozitiei financiare si reducerea obligatiilor curente ale societatii.

Societatea nu inregistreaza datorii pe termen lung sau imprumuturi, ceea ce indica un grad redus de indatorare si o pozitie financiara solida.

Mai multe informatii cu privire la elementele care constituie bilantul contabil la 31.12.2025 sunt prezentate in Notele la situatiile financiare pentru perioada financiara incheiata la 31.12.2025.

b) contul de profit si pierdere

Denumire	2023	2024	2025
Cifra de afaceri	2,739,292	2,327,529	2,257,399
Productia vanduta	2,730,668	2,310,496	2,253,478
Venituri din vanzarea marfurilor	8,624	17,033	3,921
Venituri aferente costului productiei in curs de executie	-	-	-

Denumire	2023	2024	2025
Alte venituri din exploatare	8,785,956	7,356,539	11,688,671
VENITURI DIN EXPLOATARE- TOTAL	11,525,248	9,684,068	13,946,070
Cheltuieli cu materiile prime si materiale consumabile	21,891	190,948	23,957
Alte cheltuieli materiale	2,954	2,606	2,001
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	37,398	22,031	22,974
Cheltuieli privind marfurile	16,284	493,994	78,041
Cheltuieli cu personalul	858,474	881,842	1,063,322
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	1,768,462	1,558,729	1,416,222
Ajustari de valoare privind activele circulante	29,777	(522,844)	31,767
Alte cheltuieli de exploatare	6,640,273	6,657,316	10,328,125
Cheltuieli privind prestatiile externe	395,097	451,201	469,480
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate;	382,830	324,946	401,527
Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	-	-
Alte cheltuieli	5,862,346	5,881,169	9,457,118
Ajustari privind provizioanele	(18,037)	-	-
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE- TOTAL	9,357,476	9,284,622	12,966,409
Rezultat din exploatare	2,167,772	399,446	979,661
Venituri financiare	613,061	1,099,121	3,008,635
Cheltuieli financiare	5,340	3,409	2,778
Rezultat financiar	607,721	1,095,712	3,005,857
Venituri totale	12,138,309	10,783,189	16,954,705
Cheltuieli totale	9,362,816	9,288,031	12,969,187
Rezultat brut	2,775,493	1,495,158	3,985,518
Impozit pe profit	1,389,439	1,391,729	1,910,246
Rezultatul exercitiului financiar	1,386,054	103,429	2,075,272

In exercitiul financiar 2025, cifra de afaceri a UNISEM S.A. a inregistrat o usoara scadere fata de anul precedent, de la 2.327.529 lei la 2.257.399 lei, pe fondul reducerii activitatii comerciale ca urmare vanzarii unor active din portofoliul societatii.

Veniturile din exploatare au inregistrat o crestere semnificativa, de la 9.684.068 lei la 13.946.070 lei, evolutie determinata in principal de majorarea categoriei „alte venituri din exploatare”. Aceasta crestere este corelata cu operatiunile de vanzare a activelor imobiliare si recunoasterea veniturilor aferente acestora, respectiv vanzarea urmatoarelor active situate in Alba Iulia (1.300.000 EUR), Tulcea (620.000 EUR), Galati (180.000 EUR), Lugoj (104.000 EUR) si Drobeta Turnu Severin (100.000 EUR).

Cheltuielile din exploatare au crescut de la 9.284.622 lei in anul 2024 la 12.966.409 lei in anul 2025, in principal ca urmare a majorarii altor cheltuieli de exploatare, inclusiv a cheltuielilor asociate operatiunilor de valorificare a activelor. In cadrul „altor cheltuieli”, suma de 9.457.118 lei inregistrata in anul 2025 reprezinta cheltuieli aferente operatiunilor de vanzare a activelor imobiliare, respectiv valoarea neamortizata a acestora recunoscuta pe cheltuiala la momentul iesirii din patrimoniu (inregistrata in contul 6583). In acelasi timp, se remarca o reducere semnificativa a cheltuielilor cu marfurile si materialele consumabile.

Cheltuielile cu personalul au inregistrat o crestere moderata, de la 881.842 lei la 1.063.322 lei, in timp ce ajustarile de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale au ramas la un nivel comparabil cu cel din anul 2024.

Conducerea Societatii a fost asigurata, la sfarsitul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2024 si 31 decembrie 2025 de trei membri ai Consiliului de Administratie, respectiv de Directorul General al Societatii. Remuneratia membrilor Consiliului de administratie pentru

mandatul exercitat aferent anului 2025 a fost de 61.632 lei, aceeași cu cea acordată în anul 2024.

Rezultatul din exploatare a crescut semnificativ, de la 399.446 lei la 979.661 lei, reflectând îmbunătățirea performanței operaționale a societății.

Rezultatul financiar a înregistrat o creștere importantă, de la 1.095.712 lei la 3.005.857 lei, pe fondul majorării veniturilor financiare, generate din plasarea disponibilităților bănești rezultate din valorificarea activelor.

În consecință, rezultatul brut al exercitiului a crescut de la 1.495.158 lei la 3.985.518 lei, iar rezultatul net a înregistrat o creștere semnificativă, de la 103.429 lei la 2.075.272 lei.

c) cash flow:

	31 decembrie 2023	31 Decembrie 2024	31 Decembrie 2025
(Piere)/Profit înainte de impozitare	2.775.493	1.495.158	3.985.518
Ajutări pentru:			
(Castigul)/Piere din vânzarea de mijloace fixe	(2.942.815)	(606.386)	(2.215.285)
Depreciere și amortizare active imobilizate	1.768.463	1.588.729	1.416.222
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea imobilizărilor corp și necorp	-	(177.957)	-
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor	(499.229)	-	(49.562)
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor - 496	(18.036)	(10.804)	10.804
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustări pentru deprecierea stocurilor	-	(614.653)	(78.927)
Cheltuieli/ (Venituri) cu provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	-	-	-
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustări de valoare privind imobilizările financiare	-	-	-
Cheltuieli privind dobânzile	5.309	3.409	964
Ajustări nemonetare privind pierderi de creanțe	529.006	280.569	171.060
Ajustări nemonetare din dividende prescise	-	(866.098)	-
Venituri din dividende	-	-	-
Venituri din dobânzi	(613.060)	(1.099.121)	(2.710.645)
Ajustări nemonetare privind reevaluarea imobilizărilor (terenuri și clădiri)	-	-	-
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	1.005.131	(7.154)	508.541
(Creșteri)/ Diminuări ale soldurilor clienților	429.908	155.937	(175.360)
Reduceri/ (Creșteri) de stocuri	17.336	49.777	78.927
Creșteri / (Reduceri) de furnizori și alte datorii	(57.478)	(44.462)	-
Creștere a veniturilor în avans	(3.447)	6.587	-
(Creșteri)/ Reduceri ale cheltuielilor în avans	-	-	(542)
Alte active/ pasive circulante	403.364	762.950	940.751
Numerar net generat de capitalul circulant	789.683	930.789	843.776
Impozit pe profit plătit	(1.443.823)	(1.393.033)	(1.792.876)
TVA plătit	(511.354)	(397.971)	(382.755)
Numerar generat din activitatea de exploatare	(160.363)	(867.369)	(2.175.631)
Activități de investiții			
Achiziții de mijloace fixe corporale și necorporale	(3.459)	(36.639)	(79.473)
Incasări / (Plăți) din vânzări de mijloace fixe	10.633.326	9.924.980	6.336.297
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări financiare	(3.725.925)	-	-
Dividende încasate	-	-	-
Restituire împrumut din Obligațiuni	-	-	-
Dobânzi încasate (inclusiv din Obligațiuni)	448.765	953.570	-
Numerar net generat din activități de investiții	7.352.707	10.841.911	6.256.824
Activități de finanțare			
Dividende plătite	(1.629.997)	(7.890.540)	(5.985.067)
Impozit pe Dividende plătite	(36.431)	(152.447)	(153.103)

	31 decembrie 2023	31 Decembrie 2024	31 Decembrie 2025
(Plata) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar	(44.925)	(46.210)	(42.172)
Incasari/Rambursari de imprumuturi - 5191	-	-	-
Incasari / Restituiri credite investitii - 162	-	-	-
Varsare Capital Social	-	-	-
Subventii pentru investitii	-	-	-
Dobanzi platite	-	-	-
Numerar net din activitati de finantare	(1.711.353)	(8.089.197)	(6.180.342)
Crestere a disponibilitatilor	5.480.991	1.885.345	(746.832)
Disponibilitati la 1 ianuarie	6.840.655	12.321.646	14.206.991
Disponibilitati la 31 decembrie	12.321.646	14.206.991	13.460.159

5.2. Indicatori de lichiditate, de risc si de gestiune

Indicatori de lichiditate		2023	2024	2025
Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	3,78	2,59	7,72
Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	3,77	2,59	7,72
Indicatori de risc		2023	2024	2025
Gradul de indatorare	Capital imprumutat / Capital propriu*100	0,05	-	-
Indicatori de profitabilitate		2023	2024	2025
Rentabilitatea capitalului angajat	Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit/ capital angajat	5,10	3,24	4,60
Marja bruta din vanzari	Rezultatul din exploatare/Venituri din exploatare	18,81	4,12	7,02
Indicatori privind activitatea (indicatori de gestiune)		2023	2024	2025
Viteza de rotatie a debitorilor-clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	29	35	27
Viteza de rotatie a creditorilor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri*365	79	326	6
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0,07	0,07	0,09
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total active	0,05	0,04	0,05

6. ANEXE

Declaratia de conformitate;

Declaratia de guvernanta corporativa;

Situatiile financiare la 31.12.2025;

Notele explicative ale situatiilor financiare la 31.12.2025;

Raportul auditorului aferent situatiilor financiare la 31.12.2025;

7. SEMNATURI

Sergiu Mihailov

Presedinte al Consiliul de Administratie

**Declaratie privind responsabilitatea
pentru intocmirea situatiilor financiare aferente anului 2025**

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-contabile anuale aferente anului 2025 au fost intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile
- b) Situatiile financiare anuale la 31 decembrie 2025 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 2025 cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor UNISEM SA, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.

Semnatura,

Sergiu MIHAILOV

Presedinte al Consiliul de Administratie

Rodica CONSTANTIN

Director Economic

Declaratia de conformare cu Codul de Guvernanta al AeRO

In cursul anului 2025 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.	Implementat
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 periodice 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.	Implementat
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.	Implementat
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 2025

Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Stadiu
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;	Implementat
D1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anularea/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea / reinoirea/terminarea unui accord cu un Market Maker.	Nu este cazul
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	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

Bifati numai
dacă
este cazul:

- ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
- ☐ Sucursala
- ☐ GIE - grupuri de interes economic
- ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

☒ An☐ Semestru

Anul

2025

Suma de control

7.892.613

Entitatea UNISEM SA

Adresa

Județ

București

Sector

4

Localitate

București

Strada

SPLAIUL UNIRII

Nr.

16

Bloc

Scara

Ap.

Telefon

0212106839

Număr din registrul comerțului

J1990000014402

Cod unic de înregistrare

3 0 2

Forma de
proprietate

23--Societati cu capital de stat si privat autohton (capital de stat sub 50%)

Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)

☐ CAEN 2024☒ CAEN 2025

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820--Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820

Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

☐ Entități mijlocii, mari si entități de
interes public☒ Entități mici☐ Microentități☐ Entități de
interes
public

?

Raportări anuale☐ 1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de
anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*☐ 2. persoanele juridice aflate în **lichidare**, potrivit legii☐ 3. subunitățile deschise în România de **societăți rezidente** în state
aparținând Spațiului Economic European☐ 4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul
Economic European☐ 5 . persoanelor juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European,
care au locul de exercitare a conducerii efective în România

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2025 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Regulamentele contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT**F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE****F30 - DATE INFORMATIVE****F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE****Indicatori :**

Capitaluri - total

41.500.775

Capital subscris

7.892.613

Profit/ pierdere

2.075.272

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

Numele și prenumele

MIHAILOV SERGIU

Semnătura

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA
DUPA O VALIDARE CORECTA**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

CONSTANTIN RODICA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de înregistrare în organismul profesional

CIF/CUI membru CECCAR

Entitatea are obligația legală de
auditare a situațiilor financiare anuale?☒ DA☐ NUEntitatea a optat voluntar pentru auditarea
situațiilor financiare anuale (L162/ 2017) ?☐ DA☒ NUEntitatea are organizată activitate de
audit intern, potrivit legii?☒ DA☐ NUEntitatea are obligația legală de verificare a
situațiilor financiare anuale de către cenzori ?☐ DA☒ NU

Semnătura

AUDITOR

Nume și prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

3B EXPERT AUDIT

Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

073/31.05.2001

1 0 7 6 7 7 0

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA
DUPA O VALIDARE CORECTASituațiile financiare anuale au fost
aprobate potrivit legii ☒

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2025

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 2036/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2025	31.12.2025
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01		
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	34.642.739	23.856.963
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	21.813	21.813
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	34.664.552	23.878.776
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	0	
II.CREANȚE 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	562.019	315.790
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	562.019	315.790
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	4.004.901	6.466.192
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	14.206.991	13.460.159
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	18.773.911	20.242.141
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	10.032	10.574
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	10.032	10.574
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	7.236.677	2.619.751
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	11.537.232	17.621.999
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	46.201.784	41.500.775
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16		
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	10.034	10.965
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	10.034	10.965

		F10 - pag. 2		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	10.034	10.965
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	7.892.613	7.892.613
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	7.892.613	7.892.613
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	28.792.905	19.133.465
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	2.739.927	2.939.203
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) SOLD C (ct. 117)	43	41	6.747.663	9.659.498
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	103.429	2.075.272
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	74.753	199.276
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	46.201.784	41.500.775
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	46.201.784	41.500.775

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

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

INTOCMIT,

Numele și prenumele

MIHAILOV SERGIU

Numele și prenumele

CONSTANTIN RODICA

Semnătura _____

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2024	2025
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	2.327.529	2.257.399
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	2.298.042	2.240.813
— din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (318)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	2.310.496	2.253.478
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	17.033	3.921
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	7.356.539	11.688.671
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	9.684.068	13.946.070
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	190.948	23.957
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	2.606	2.001
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	22.031	22.974
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	16.451	19.182
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	1.186	3.170
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	493.994	78.041
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	881.842	1.063.322
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	855.169	1.033.624

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	26.673	29.698
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	1.558.729	1.416.222
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	1.558.729	1.416.222
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	-522.844	31.767
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	383.182	291.913
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	906.026	260.146
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	6.657.316	10.328.125
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	384.138	402.345
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	67.063	67.135
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)	8.059	8.279
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)	148	
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	58.856	58.856
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	324.946	401.527
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34	29	4
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	5.881.140	9.457.114
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40		
- Venituri (ct.7812)	53	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	9.284.622	12.966.409
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	399.446	979.661
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

		F20 - pag. 3		
14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	574.642	547.342
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	524.479	2.461.293
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	1.099.121	3.008.635
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	3.409	964
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58		1.814
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	3.409	2.778
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	1.095.712	3.005.857
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	10.783.189	16.954.705
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	9.288.031	12.969.187
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	1.495.158	3.985.518
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	1.391.729	1.910.246
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	83	69	103.429	2.075.272
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

Semnătura _____

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Cod 30

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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat		Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A			B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit		01	01	1		2.075.272	
Unitați care au inregistrat pierdere		02	02				
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere		03	03				
II Date privind platile restante		Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii	
A			B	1=2+3	2	3	
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)		04	04				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)		05	05				
- peste 30 de zile		06	06				
- peste 90 de zile		07	07				
- peste 1 an		08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)		09	09				
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate		10	10				
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate		11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară		12	12				
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj		13	13				
- alte datorii sociale		14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri		15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii		16	16				
Impozite, taxe si contributii neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:		17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca		18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale		19	18				
III. Numar mediu de salariati		Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
A			B	1		2	
Numar mediu de salariati		20	19	4		4	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie		21	20	8		8	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A					B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:				22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat				23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat				24	23		

F30 - pag. 2				
Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decat salariatii	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- dupa surse de finantare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- dupa natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	30.877	30.877
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	30.877	30.877
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	30.877	30.877
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	1.191.423	1.009.206
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	956.352	906.790
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	121.720	119.049
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	107.739	93.136
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	13.981	6.353
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		19.560
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70	107.739	93.136
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	104.176	83.956
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	96.439	73.382
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74	7.737	10.344
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	204.756	81.002
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78	4.004.901	6.466.192
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	84.196	48.876
- în lei (ct. 5311)	99	85	84.196	48.876
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	14.122.795	13.411.283
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	14.122.682	13.411.166
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	113	117
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	7.250.531	2.630.716

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica de 1 an</u>) (din ct. 519), (rd.97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală cu 1 an</u>) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei si exprimate în lei, a caror decontare se face în functie de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	443.261	402.342
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	5.317.824	-647
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110		
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	428.389	532.288
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	38.215	38.033
- datorii fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	390.174	494.255
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119		

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	1.061.057	1.696.733
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	1.051.023	1.685.768
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	10.034	10.965
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	7.892.613	7.892.613
- acțiuni cotate 4)	150	131	7.892.613	7.892.613
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	348.816	364.562
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019, coroborate cu preved. HG nr. 1176/2024	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

F30 - pag 7

XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	7.892.613	X	7.892.613	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142	461.728	5,85	461.728	5,85
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143	461.728	5,85	461.728	5,85
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	6.070.153	76,91	6.070.153	76,91
- deținut de persoane fizice	170	151	1.319.856	16,72	1.319.856	16,72
- deținut de alte entități	171	152	40.876	0,52	40.876	0,52
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157	8.251.727	8.251.727		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				

- către instituții publice locale	183	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165		
XV. Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)		
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

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

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

Semnatura _____

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**Formular
VALIDAT**

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

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

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

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

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

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

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

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

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

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

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

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 2036/ 2025, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.2036/ 2025) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.2036/ 2025).

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

9)-10) Se completează de către unitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE și sediile permanente din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE, din categoria entităților constitutive prevăzute la art. 18 alin. (10) din Legea nr. 431/2023 privind asigurarea unui nivel minim global de impozitare a grupurilor de întreprinderi multinaționale și a grupurilor naționale de mari dimensiuni, cu modificările și completările ulterioare.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2025

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	12.949			X	12.949
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	12.949			X	12.949
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	8.372.670		1.404.567	X	6.968.103
2.Constructii	09	3.160.887		544.744		2.616.143
3.Instalatii tehnice si masini	10	1.354.317	66.784	534.717		886.384
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	131.488		54.763		76.725
5.Investitii imobiliare	12	26.477.847		7.658.841		18.819.006
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	39.497.209	66.784	10.197.632		29.366.361
III.Imobilizari financiare	19	49.882			X	49.882
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	39.560.040	66.784	10.197.632		29.429.192

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare în cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21	12.949			12.949
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23				
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	12.949			12.949
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	292.824	146.412		439.236
3.Instalatii tehnice si masini	29	1.247.221	23.072	462.031	808.262
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	130.527	183	53.985	76.725
5.Investitii imobiliare	31	2.589.832	1.246.556	245.279	3.591.109
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	4.260.404	1.416.223	761.295	4.915.332
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	4.273.353	1.416.223	761.295	4.928.281

¹⁾ se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

²⁾ se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42	594.066			594.066
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51	594.066			594.066
III.Imobilizari financiare	52	28.069			28.069
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53	622.135			622.135

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

Semnătura _____

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Formular
VALIDAT

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

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

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

Nr.cr.	Cont		Suma	
1		Alege cont		-
				+

UNISEM S.A

Note la situatiile financiare

31 decembrie 2025

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

CUPRINS

PAGINA

Situatia fluxurilor de trezorerie	2
Situatia modificarilor capitalului propriu	3
Note la situatiile financiare	4 – 36

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
(Pierdere)/Profit înainte de impozitare	1.495.158	3.985.518
Ajustări pentru:		-
(Castigul)/Pierdere din vânzarea de mijloace fixe	(606.386)	(2.215.285)
Depreciere și amortizare active imobilizate	1.588.729	1.416.222
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea imobilizărilor corporale și necorporale	(177.957)	-
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor		(49.562)
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor - 496	(10.804)	(10.804)
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustări pentru deprecierea stocurilor	(614.653)	(78.927)
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	-	-
Cheltuieli/(Venituri) cu ajustări de valoare privind imobilizările financiare	-	-
Cheltuieli privind dobânzile	3.409	964
Ajustări nemonetare privind pierderile din creanțe	280.569	171.060
Ajustări nemonetare aferente dividendelor prescrise	(866.098)	-
Venituri din dividende	-	-
Venituri din dobânzi	(1.099.121)	(2.710.645)
Ajustări nemonetare privind reevaluarea imobilizărilor (terenuri și clădiri)	-	-
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	(7.154)	508.541
(Creșteri)/ Diminuări ale soldurilor clienților	155.937	175.360
Reduceri/ (Creșteri) de stocuri	49.777	78.927
Creșteri / (Reduceri) de furnizori și alte datorii	(44.462)	-
Creștere a veniturilor în avans	6.587	-
(Creșteri)/ Reduceri ale cheltuielilor în avans	-	(542)
Alte active/passive circulante	762.950	940.751
Numerar net generat de capitalul circulant	930.789	843.776
Impozit pe profit plătit	(1.393.033)	(1.792.876)
TVA plătit	(397.971)	(382.755)
Numerar generat din activitatea de exploatare	(867.369)	(2.175.631)
Activități de investiții		
Achiziții de mijloace fixe corporale și necorporale	(36.639)	(79.473)
Incasări din vânzări de mijloace fixe, inclusiv avansuri	9.924.980	6.336.297
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări financiare	-	-
Dividende încasate	-	-
Restituire împrumut din Obligațiuni	-	-
Dobânzi încasate (inclusiv din Obligațiuni)	953.570	-
Numerar net generat din activități de investiții	10.841.911	6.256.824
Activități de finanțare		
Dividende plătite	(7.890.540)	(5.985.067)
Impozit pe Dividende plătite	(152.447)	(153.103)
Incasări / (Plată) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar (inclusiv dobânda)	(46.210)	(42.172)
Incasări/Rambursări de împrumuturi - 5191	-	-
Incasări / Restituiri credite investiții - 162	-	-
Varsare Capital Social	-	-
Subvenții pentru investiții	-	-
Dobânzi plătite	-	-
Numerar net din activități de finanțare	(8.089.197)	(6.180.342)
Creștere a disponibilităților	1.885.345	(746.832)
Disponibilități la 1 ianuarie	12.321.646	14.206.991
Disponibilități la 31 decembrie	14.206.991	13.460.159

Presedinte Consiliu Administratie
Sergiu Mihailov

Director Economic,
Constantin Rodica

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

Situatia Modificarilor Capitalurilor Proprii pentru exercitiul incheiat la 31 decembrie 2025								
Element al		Sold la		Reduceri/	Sold la		Reduceri/	Sold la
capitalului propriu		01.01.2024	Cresteri	Distribuii	31.12.2024	Cresteri	Distribuii	31.12.2025
		1	2	3	4	5	6	7
Capital subscris (Nota 6.1)	1012	7,892,613	-	-	7,892,613	-	-	7,892,613
Rezerve din reevaluare	105	35,540,541	-	6,747,636	28,792,905		9,659,440	19,133,465
Rezerve legale	1061	805,281	74,753	-	880,034	199,276	-	1,079,310
Alte rezerve	1068	1,859,893	-	-	1,859,893	-	-	1,859,893
Rezultat reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita		-	1,247,280	1,247,280	-	-	-	-
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare		7,004,473	6,747,636	7,004,446	6,747,663	9,659,440	6,747,606	9,659,498
Profitul sau pierderea exercitiului	121	1,386,054	103,429	1,386,054	103,429	2,075,272	103,429	2,075,272
Repartizarea profitului	129	138,774	74,753	138,774	74,753	199,276	74,753	199,276
Total capitaluri proprii		54,350,081	8,098,345	16,246,642	46,201,784	11,734,712	16,435,722	41,500,775

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica

NOTA 1 - Prezentarea societatii

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

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

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

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

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

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

Incepand cu data de 06.08.2025, obiectul principal de activitate, respectiv domeniul principal de activitate al societatii, conform hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 06.08.2025 va fi reprezentat de inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Propunerile de schimbare a domeniului principal de activitate al societatii, respectiv de schimbare a obiectului principal de activitate al societatii vin in contextul in care, in ultimii ani, societatea a desfasurat si a obtinut venituri preponderent din activitatea de inchiriere si subinchiriere bunuri imobiliare proprii.

In Sedinta din data de 31.01.2025, Consiliul de Administratie al Societatii a aprobat schimbarea sediului social al Societatii UNISEM S.A., incepand cu data de 31.01.2025, la adresa: Mun. Bucuresti, Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 5, Camera 509A, sector 4, Romania;

In data de 14.04.2025, Consiliul de Administratie a aprobat Caietele de sarcini privind vanzarea prin LICITATIE PUBLICA COMPETITIVA a urmatoarelor active, proprietate a Societatii:

- ACTIVUL UNISEM S.A. DROBETA TURNU SEVERIN, situat in Municipiul Drobeta Turnu Severin, Strada Banovitei nr. 3, judetul Mehedinti;
- ACTIVUL UNISEM S.A. LUGOJ, situat in Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), judetul Timis.

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

NOTA 1 - Prezentarea societatii (continuare)

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

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

In cursul anului 2025 nu au existat modificari in cadrul Consiliului de Administratie.

In perioada dintre sfarsitul anului 2025 si momentul redactarii prezentului raport nu au avut loc modificari in componenta Consiliului de Administratie.

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 31.12.2025 nu detin actiuni emise de UNISEM S.A.

In cursul anului 2025 nu au fost evenimente de natura fuziunii sau reorganizarii societatii.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile

2.1 Bazele intocmirii situatiilor financiare

Aceste situatii financiare sunt responsabilitatea conducerii Societatii UNISEM SA si sunt intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata)
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare („OMFP 1802/2014”)

Politicile contabile adoptate pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare sunt in conformitate cu principiile contabile prevazute de OMFP 1802/2014.

Aceste situatii financiare cuprind:

- Situatia pozitiei financiare;
- Situatia rezultatului global;
- Situatia modificarilor capitalurilor proprii;
- Situatia fluxurilor de trezorerie;
- Note explicative la situatiile financiare.

Situatiile financiare se refera doar la UNISEM SA. Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea. Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802/2014.

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

2.1 Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

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

2.2 Principii contabile semnificative

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Principii contabile semnificative (continuare)

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

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

2.3 Moneda de raportare

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

2.4 Utilizarea estimărilor contabile

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

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

2.5 Continuitatea activității

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

Conducerea Societății consideră că nu există niciun risc privind asigurarea continuității activității, deoarece UNISEM și-a păstrat la același nivel veniturile din chirii, dar are în proprietate terenuri și imobile care încă nu sunt exploatate, care pot genera venituri ca urmare a unor investiții. În cursul anului 2025 societatea a înregistrat un profit în valoare de 2.075.272 lei.

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

2.6 Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt transformate in lei la rata de schimb valabila la data tranzactiei. Ratele de schimb folosite pentru conversia soldurilor exprimate in valuta :

Valuta	31.12.2024	31.12.2025	Variatie
Euro (EUR)	4.9741	5.0985	0,024%
USD	4,7768	4.3417	-0.100%

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

2.7 Situatii comparative

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

2.8 Active imobilizate

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

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

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

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

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

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

2.8 Active imobilizate (continuare)

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

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

Date relevante:

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

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

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

Documentele puse la dispozitia evaluatorului includ:

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

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

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

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

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

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

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

2.8 Active imobilizate (continuare)

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

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

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

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

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

Evaluatorul a folosit urmatoarele ipoteze speciale, asa cum sunt ele definite in Standarde, care constau in:
Presupunerea ca documentele reflecta fidel caracteristicile fizice ale proprietatilor si ca nu exista diferente materiale semnificative intre acestea inregistrurile din documente.

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

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

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

In urma efectuării inventarului, comisia de inventariere a propus casarea unor bunuri mobile si imobile ca urmare a degradării si imposibilității utilizării acestora.

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

2.8.1 Imobilizari necorporale

(i) Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt capitalizate ca imobilizari corporale

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

(ii) Cheltuieli de dezvoltare

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

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

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

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

(iii) Fond comercial

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

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

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

Fondul comercial generat intern nu se recunoaste ca activ.

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

2.8.1 Imobilizari necorporale (continuare)

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

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

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

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

(v) Avansuri si alte imobilizari necorporale

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

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

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

2.8.2 Imobilizari corporale

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

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

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

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

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

2.8.2 Imobilizari corporale (continuare)

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

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

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

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

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

Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii

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

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

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

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

2.8.3 Investitii imobiliare (continuare)

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

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

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

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

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

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

2.8.4 Amortizarea

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

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

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

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

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

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

2.8.4 Amortizarea (continuare)

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

2.8.5 Vanzarea/casarea imobilizarilor corporale

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

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

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

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

2.8.6 Deprecierea activelor imobilizate

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

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

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

2.8.7 Imobilizari financiare

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

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

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

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

2.9 Rezerva din reevaluare

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

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

2.10 Stocuri

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

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

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

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

Acolo unde este necesar, se fac ajustari pentru deprecierea stocurilor pentru marfurile certificate-expirate, certificate - sub stas, baza si prebaza – sub stas, cu miscare lenta, degradate, uzate fizic sau moral.

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

2.11 Creante comerciale

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

2.12 Investitii financiare pe termen scurt

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

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

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

2.13 Numerar si echivalente de numerar

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

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

2.14 Datorii

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

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

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

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

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

2.15 Imprumuturi

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

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

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

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

2.16 Contracte de leasing

(1) Contracte de leasing financiar

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

(2) Contracte de leasing operational

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

2.17 Provizioane

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

Nu se recunosc provizioane pentru pierderi operationale viitoare.

Societatea constituie provizioane pentru elemente cum sunt: litigii, amenzi si penalitati, despagubiri, daune si alte datorii incerte - litigii;

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

2.17 Provizioane (continuare)

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

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

2.18 Pensii si beneficii ulterioare angajarii

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

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

2.19 Capital social

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

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

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

2.20 Rezultat reportat

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

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

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

2.21 Dividende

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

2.22 Recunoasterea veniturilor

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

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

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

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

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

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

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

2.23 Impozite si taxe

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

2.24 Venituri si cheltuieli financiare

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

Cheltuielile financiare cuprind cheltuiala cu dobanda cheltuieli din diferente de curs valutar si cheltuieli privind sconturile obtinute. Toate costurile indatorarii care nu sunt direct atribuibile achizitiei, constructiei sau producerii activelor cu ciclu lung de fabricatie sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, periodic, pe baza contabilitatii de angajamente.

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

2.25 Erori contabile

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

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

2.26 Evenimente ulterioare bilantului

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

2.27 Cifra de afaceri

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

2.28 Parti afiliate si alte parti legate

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

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

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

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

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

NOTA 3 Active imobilizate (continuare)**3.1 Imobilizari necorporale**

Situatia activelor imobilizate neorporale si a amortizarii acestora la data de 31.12.2025:

Valoare de intrare	Sold la			Sold la
-RON-	01.01.2025	Cresteri	Reduceri	31.12.2025
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	12.949	-	-	12.949
Imob.necorporale in curs	-	-	-	-
Total	12.949	-	-	12.949
Amortizare cumulata	Sold la			Sold la
-RON-	01.01.2025	Cresteri	Reduceri	31.12.2025
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	12.949	-	-	12.949
Total	12.949	-	-	12.949
Valoare neta contabila	-	-	-	-

3.2 Imobilizari corporale

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

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

Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata. Miscarile rezervelor reprezentand surplusul din reevaluare realizat la 31 decembrie 2025 sunt prezentate in cadrul notei 6.3 Rezerve din reevaluare.

Valoare de intrare	Sold la			Sold la
-RON-	01.01.2025	Cresteri	Reduceri	31.12.2025
Terenuri	8.372.670	-	1.404.567	6.968.103
Constructii	3.160.887	-	544.744	2.616.143
Echipamente tehnologice	1.068.955	-	440.580	628.375
Aparate masura si control	38.502	6.050	10.929	33.622
Mijloace de transport	246.860	60.734	83.208	224.387
Mobilier si birotica	131.488	-	54.763	76.725
Investitii imobiliare	26.477.847	-	7.658.841	18.819.006
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Avansuri pentru imob. corp.	-	-	-	-
Total	39.497.209	66.784	10.197.632	29.366.361

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025**

Amortizare cumulata	Sold la			Sold la
-RON-	01.01.2025	Amortizare	Cedari	31.12.2025
Constructii	292.824	146.412	-	439.236
Echipamente tehnologice	973.640	8.610	372.008	610.242
Aparate masura si control	26.721	5.605	6.815	25.511
Mijloace de transport	246.860	8.857	83.208	172.509
Mobilier	130.527	183	53.985	76.725
Investitii imobiliare	2.589.832	1.246.556	245.279	3.591.109
Total	4.260.404	1.416.223	761.294	4.915.331
Ajustari pentru depreciere	Sold la			Sold la
-RON-	01.01.2025	Cresteri	Reduceri	31.12.2025
Constructii	594.066	-	-	594.066
Total	594.066	-	-	594.066
Valoare neta contabila	34.642.739	(1.349.438)	9.436.338	23.856.963

In luna noiembrie 2021 societatea a achizitionat in baza unui contract de leasing financiar un autoturism marca Volkswagen Passat in valoare de 161.802 lei, leasing ce s-a incheiat in luna noiembrie 2025

In cursul anului 2025 s-au vandut urmatoarele active:

- Societatea in conformitate cu Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2022, coroborata cu Hotararea Consiliului de Administratie din data de 08.09.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul proprietate a societatii_activ UNISEM S.A. ALBA IULIA - Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4A, Municipiul Alba Iulia, Judetul Alba, prin semnarea Contractului de vanzare - cumparare.Valoarea tranzactiei a fost de 1.300.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral de catre Unisem S.A.
- Activul din Judetul Timis, Localitatea Lugoj, str Semenicolui nr. 42A in valoare de 104.000 euro
- Activul din Judetul Tulcea , Localitatea Tulcea, str. Taberei nr 26 in valoare de 620.000 euro
- Activul din judetul Galati, localitatea Galati str. Basarabiei nr 9 – in valoare de 180.000 euro
- Activul din judetul Mehedinti, localitatea Drobeta Turnu Severin , str. Banovitei nr 3, in valoare de 100.000 euro
- Utilaje in valoare de 69.774 ron
- Skoda Octavia in valoare de 27.177,65 ron

3.3 Imobilizari financiare

-RON-	31.12.2024	31.12.2025
Titluri de participare Piata de Gros	21.680	21.680
Titluri de participare Casa de Bucovina	9.197	9.197
Ajustari pentru depreciere titluri de participare	(28.070)	(28.070)
Alte creante imobilizate – garantii	19.006	19.006
Ajustari alte creante imobilizate	-	-
Total	21.813	21.813

NOTA 3 Active imobilizate (continuare)**3.3 Imobilizari financiare (continuare)**

Imobilizarile financiare in sold la 31 decembrie 2025 reprezinta, in principal, actiunile detinute de societate la Piata de Gros si Casa de Bucovina, precum si garantii comerciale aferente contractelor incheiate cu furnizorii de energie electrica, telefonie, marfa si a contractelor de inchiriere.

NOTA 4 Active circulante**4.1 Stocuri**

La 31.12.2025 societatea detine urmatoarele stocuri, comparativ cu 31.12.2024:

Nr. crt.	Denumire stoc	Sold la 31.12.2024	Intrari	Iesiri	Sold la 31.12.2025
1	Materii prime	-	-	-	-
2	Materiale consumabile	-	-	-	-
3	Ambalaje	8.358	-	-	8.358
4	Obiecte de inventar	-	-	-	-
5	Ajustari pentru depreciere materii prime	-	-	-	-
6	Ajustari pentru depreciere materiale consumabile	-	-	-	-
7	Ajustari pentru depreciere ambalaje	(8.358)	-	-	(8.358)
	Total	-	-	-	-
8	Productia in curs de executie	-	-	-	-
9	Provizioane pentru productia in curs	-	-	-	-
	Total	-	-	-	-
10	Produse finite	-	-	-	-
11	Produse reziduale	-	-	-	-
12	Marfuri	1.339.591	-	78.928	1.260.663
13	Marfuri la terti	-	-	-	-
14	Ajustari pentru depreciere marfuri	(1.339.591)	-	(78.928)	(1.260.663)
	Total	-	-	-	-
15	Avansuri pentru cumparari de stocuri	-	-	-	-
16	Ajustari pentru depreciere avansuri pentru stocuri	-	-	-	-
	Total	-	-	-	-
	Total stocuri	-	-	-	-

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

NOTA 4 Active circulante (continuare)

4.2 Creante

La 31 decembrie 2025, societatea nu detine creante cu exigibilitate peste 1 ani, in afara de celorlalte provizionate.

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

Creante	Sold	Sold	Termen de lichiditate	
	31.12.2024	31.12.2025	sub 1 an	peste 1 an
0	1	2=3+4	3	4
Creante comerciale, din care:				
Furnizori debitori	4.867	4.728	4.728	-
Clienti	1.182.812	1.007.452	1.007.452	-
Ajustări pentru deprecierea creanțelor	(956.352)	(906.790)	(906.790)	-
Subtotal	231.327	105.390	105.390	-
Alte creante, din care:				
TVA neexigibila	6.244	6.353	6.353	-
Alte creante in legatura cu personalul	7.737	10.344	10.344	-
Clienti – facturi de intocmit	3.744	1.754	1.754	-
Alte creante privind bugetul statului	107.739	19.560	19.560	-
Alte creante sociale	-	93.136	93.136	-
Debitori diversi	86.407	73.382	73.382	-
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - debitori diverși	(85.935)	(75.132)	(75.132)	-
Dobanzi de incasat	204.756	81.002	81.002	-
Subtotal	330.692	210.400	210.400	-
TOTAL	562.019	315.790	315.790	-

Creantele din debitori diversi in suma de 75.132 RON la 31 decembrie 2025 (2024: 86.407 RON) sunt generate, in principal de: lipsa din gestiune de la fosta sucursala Vrancea. Pentru aceste sume, Societatea are constituite ajustari pentru deprecierea debitorilor diversi in suma de 75.132 RON (2024: 86.407 RON). Ca urmare a incasarilor din cursul anului, Societatea a reluat la venituri ajustarile pentru deprecierea creantelor constituite in precedent, in suma de 181.218 lei si a constituit provizioane pentru deprecierea creantelor, in cursul anului 2025, in suma de 280.569 ron.

4.3 Casa si conturi la banci

La 31 Decembrie 2025 Societatea are conturi deschise la trei banci, Banca Transilvania, PROCredit Bank si Raiffeise Bank.

-RON-	31.12.2024	31.12.2025
Conturi la banci in lei	622.682	791.166
Conturi la banci in valuta	113	117
Numerar in casierie	84.196	48.876
Depozite bancare	13.500.000	12.620.000
TOTAL	14.206.991	13.460.159

La 31 decembrie 2025, Unisem detine mai multe depozite in RON la PROCredit Bank, cu termene de scadenta cuprinse intre 3 -6 luni si cu dobanzi cuprinse intre 6,5% si 7%.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

NOTA 4 Active circulante (continuare)

4.4 Investitii pe termen scurt

În luna decembrie 2023 societatea a achiziționat de la societatea INOX SA un număr de 7.500 obligațiuni corporative, garantate emise de INOX S.A., cu o valoare nominală de 100 EUR/obligațiune, data scadenței fiind 08.12.2024. Ca urmare a deschiderii procedurii de concordat preventiv la INOX, dosar 3382/93/2024, Societatea a fost înscrisă în Lista creanțelor cu creanța de 6.466.192 compusă din:

-RON-	31.12.2024	31.12.2025
Obligațiuni INOX –(750.000 eur x 4.9749 lei/eur la data 19.12.2024)	3.725.925	3.731.175
Dobanda obligațiuni calculate până la 19.06.2025 (data omologării planului de restructurare INOX S.A.)	278.976	571.714
Penalități de întârziere calculate până la 19.06.2025	-	2.163.303
TOTAL	4.004.901	6.466.192

NOTA 5 Datorii

La 31 decembrie 2025, următoarele datorii aveau exigibilitate peste 5 ani:

Datorii	Sold	Sold	Termen de exigibilitate	
	31.12.2024	31.12.2025	Sub 1 an	1 - 5 ani
0	1	2=3+4	3	4
Efecte de plată	-	-	-	-
Clienți creditori	5.315.326	-	-	-
Subtotal	5.315.326	-	-	-
Furnizori	2.498	(647)	(647)	-
Furnizori facturi nesosite	-	-	-	-
Subtotal	2.498	(647)	(647)	-
Dividende de plată	1.051.023	1.685.768	1.685.768	-
Impozit pe profit	329.272	509.677	173.380	-
Garantii de bună executie	417.423	402.342	402.342	-
Leasing financiar	25.839	-	-	-
TVA de plată și Neexigibilă	43.200	35.656	35.656	-
Salarii și datorii salariale	44.861	47.528	47.528	-
Alte impozite, taxe, fonduri speciale	7.235	2.462	2.462	-
Alte operațiuni în curs de clarificare	-	-	-	-
Subtotal	1.918.853	2.683.433	2.683.433	-
TOTAL GENERAL	7.236.677	2.682.786	2.682.786	-

În cursul anului 2023, conform Hotărârii AGOA din data de 26.04.2023 Societatea a repartizat dividende brute în suma de 1.974.258,73 lei (225.150,80 lei reprezentând profitul anului 2022 după constituirea rezervei legale în suma de 31.907 lei și 1.781.014,39 lei reprezentând rezultatul reportat din anii precedenți – profit constituit prin capitalizarea rezervei din reevaluare). Dividendele nete au fost plătite în cursul anilor 2023, 2024 și 2025 rămânând dividende nete de plată la 31.12.2025 suma de 183.990,48 lei.

NOTA 5 Datorii (continuare)

În cursul anului 2024, conform Hotărârii AGOA din data de 23.04.2024 societatea a repartizat dividende brute în suma de 8.251.726,79 lei (1.247.280,49 lei reprezentând profitul anului 2023 după constituirea rezervei legale în suma de 138.774 lei și 7.004.446,30 lei reprezentând rezultatul reportat din anii precedenți – profit constituit prin capitalizarea rezervei din reevaluare). Din dividendele nete în suma de 8.051.441,79 lei, în cursul anilor 2024 și 2025, s-au distribuit dividende nete în suma de 7.217.558,69 lei, rămânând dividende nete de plată în suma de 833.883,10 lei.

În cursul anului 2025, conform Hotărârii AGOA din data de 24.04.2025 societatea a repartizat dividende brute în suma de 6.776.282,08 lei (28.676,08 lei reprezentând profitul anului 2024 după constituirea rezervei legale în suma de 74.753 lei și 6.747.606 lei reprezentând surplus realizat din rezerve din reevaluare). Din dividendele nete în suma de 6.619.811,08 lei s-au plătit, în cursul anului 2025, dividende în suma de 5.951.916,66 lei, rămânând de plată dividende nete în suma de 667.894,42 lei la 31.12.2025.

La data de 31.12.2025 suma totală a dividendelor nete neachitate este de 1.685.768 lei.

NOTA 6 Capitaluri**6.1 Capital social**

La 31 decembrie 2025, capitalul social al societății era de 7.892.612,9 RON divizat în 78.926.129 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,1 RON. Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral până la 31 decembrie 2025. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0.1 lei/acțiune (31 decembrie 2024: 0.1 lei/acțiune). În perioada 1 ianuarie 2025 – 31 decembrie 2025 nu au fost modificări ale capitalului social, iar structura acționariatului nu s-a modificat.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2025 a fost următoarea:

Acționari persoane juridice	Număr de acțiuni	Valoare	%
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A.	60.701.527	6.070.152,7	76,91
ACȚIONARI PERSOANE FIZICE	13.270.201	1.327.020,1	16,81
ACȚIONARI PERSOANE JURIDICE	4.954.401	495.440,1	6,28
TOTAL	78.926.129	7.892.612,9	100

6.2 Alte rezerve

Cuprind alte rezerve constituite conform prevederilor legale în vigoare. La 31 decembrie 2025, Societatea are constituită la alte rezerve o sumă de 1.859.893 RON, reprezentând repartizări ale profitului anilor precedenți (31.12.2024: 1.859.893 RON).

6.3 Rezerva legală

Conform cerințelor legale, Societatea constituie rezerve legale în cuantum de 5% din profitul înregistrat până la nivelul de 20% din capitalul social. Valoarea rezervei legale la data de 31 decembrie 2025 este de 1.079.310 lei (31 decembrie 2024: 880.034 lei). În exercitiul financiar curent s-a constituit rezerva legală în valoare de 199.276 ron. Rezervele legale nu pot fi distribuite către acționari.

NOTA 6 Capitaluri (continuare)

6.4 Rezerva din reevaluare

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

In 2025 Societatea a transferat in contul 1175 „Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare” o suma de 9.659.497,65 lei compusa din:

- 1.167.931,54 lei reprezentand rezerva din reevaluare realizata pe masura ce activelor utilizate;
- 8.491.566,11 lei reprezentand rezerva din reevaluare aferenta activelor vandute in 2025.

La 31.12.2025, rezerva din reevaluare este in suma de 19.133.464,66 lei comparativ cu soldul la 31 decembrie 2024 in suma de 28.792.905 lei.

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

La 31.12.2025 rezultatul reportat in suma de 9.659.497,65 lei provenit din surplusul realizat din rezerve din reevaluare – contul 1175 in suma de 9.659.497,65 lei comparativ cu soldul la 31.12.2024: 6.747.663,28 lei si soldul contului 1171 in suma de 0 lei, comparativ cu soldul debitor provenind din pierderea anului 2024 : 0 lei.

NOTA 7- Contul de profit si pierdere

7.1 Venituri din exploatare

Cifra de Afaceri

In anul 2025, cifra de afaceri a inregistrat o scadere de 3,01% comparativ cu valoarea inregistrata in aceeasi perioada a anului 2024.

Descriere venituri	2024	2025	Variatie abs	Var %
Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii	2.298.042	2.240.813	(57.229)	-2,49%
Venituri din vanzarea produselor reziduale	5.454	165	(5.289)	-96,97%
Venituri din vânzarea mărfurilor	17.033	3.921	(13.112)	-76,97%
Venituri din activități diverse	7.000	12.500	5.500	78,57%
Venituri din servicii prestate	-	-	-	-
Venituri din vânzarea produselor finite, produselor agricole și a activelor biologice de natura stocurilor	-	-	-	-
Venituri din vânzarea produselor reziduale	-	-	-	-
Total Cifra de afaceri	2.327.529	2.257.399	(70.128)	-3,01%

Alte venituri din exploatare

Descriere venituri	2024	2025	Variatie abs	Var %
Venituri din cedarea imobilizarilor corporale	6.455.315	11.651.623	5.196.308	80,49%
Alte venituri din exploatare	901.224	37.048	(864.176)	-95,88%
Venituri din despagubiri si amenzi	-	-	-	-
Total alte venituri din exploatare	7.356.539	11.688.671	4.332.132	58,88%

NOTA 7- Contul de profit si pierdere (continuare)**7.2 Analiza rezultatului din exploatare**

-RON-	2024	2025
1. Cifra de afaceri neta	2.327.529	2.257.399
2. Costul bunurilor si al serviciilor prestate (3+4+5)	687.584	103.999
3. Cheltuieli materii prime, consumabile	193.554	25.958
4. Reduceri comerciale primite	-	-
5. Cheltuieli privind marfurile	493.994	78.041
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri (1-2)	1.639.981	2.153.400
7. Cheltuieli generale de administrare	903.873	1.086.296
8. Alte cheltuieli de exploatare	7.693.201	11.776.114
9. Alte venituri din exploatare	7.356.539	11.688.671
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	399.446	979.661

In anul 2025, Societatea a inregistrat un profit din exploatare de 979.661 lei (31.12.2024: 399.446 lei) .

7.3 Cheltuieli cu personalul si managementul societatii

In cursul anului 2025, numarul mediu de salariati ai Societatii a fost de 4, acelasi inregistrat si in anul precedent. Cheltuielile salariale ale societatii in anii 2024 si 2025 au fost urmatoarele:

	2024	2025	Variatie abs	Variatie %
Cheltuielile cu salariile personalului permanent	506.353	669.063	162.710	8,76%
Cheltuieli cu contracte mandat	348.816	364.562	15.746	-4,95%
Cheltuieli cu contributia asiguratorie de munca	19.214	23.256	4.042	2,83%
Alte cheltuieli cu priv.asis.si protectia soc.	7.459	6.441	1.018	13,64%
Total cheltuieli cu personalul	881.842	1.063.322	23.368	2,19%

Conducerea Societatii a fost asigurata, la sfarsitul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024, de trei membri ai Consiliului de Administratie, respectiv de Directorul General al Societatii. Remuneratia anuala a membrilor Consiliului de administratie pentru mandatul exercitat aferent anului 2025 a fost de 61.632 lei, aceeaasi cu cea acordata in anul 2024. Remuneratia anuala a conducerii executive a societatii a fost de 302.930 lei pentru anul 2025 (2024: 287.184 lei).

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).

NOTA 7- Contul de profit si pierdere (continuare)**7.4 Cheltuieli privind prestatiile externe**

In tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile privind prestatiile externe pentru anul 2025 comparativ cu valorile inregistrate in anul 2024, dupa natura acestora:

7.4. CHELTUIELI PRIVIND PRESTATIILE EXTERNE

	2024	2025	Variatie abs	Variatie %
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	628	-	(628)	-100,00%
Cheltuieli cu redeventele si chiriile	67.063	67.135	72	0,11%
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	16.024	14.584	(1.440)	-8,99%
Cheltuieli cu primele de asigurare	16.969	16.726	(243)	-1,43%
Cheltuieli cu comisioanele si onorariile	-	64.708	64.708	
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	26.767	23.183	(3.584)	-13,39%
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	8.746	8.879	133	1,52%
Cheltuieli cu detasari, deplasari si transferari	780	-	(780)	-100,00%
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	887	1.062	175	19,73%
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	313.337	273.205	(40.132)	-12,81%
Total cheltuieli privind prestatiile externe	451.201	469.482	18.281	4,05%

Cheltuielile cu serviciile executate de terti in anul 2025 includ servicii de paza, salubritate si alte servicii legate de intretinerea spatiilor aflate in proprietatea UNISEM, obtinere autorizatii, servicii audit, servicii expertiza contabila, servicii evaluare bunuri imobile, servicii cadastrale si topografice, mentenanta.

7.5 Rezultatul financiar**7.5 REZULTATUL FINANCIAR**

	2024	2025	Variatie abs	Variatie %
Venituri financiare				
Venituri din dobanzi bancare	574.642	547.342	(27.300)	-4,75%
Venituri din interese de participare	524.479	292.738	(231.741)	-44,18%
Venituri din diferente de curs valutar	-	5.253	5.253	100%
Alte venituri financiare – penalitati Nota 4.4	-	2.163.302	2.163.302	100%
Total venituri financiare	1.099.121	3.008.635	1.909.514	63,46%
Cheltuieli financiare				
Cheltuieli privind dobanzile	3.409	964	(2.445)	-71,73%
Cheltuieli din diferente de curs valutar	-	1.814	1.814	
Total cheltuieli financiare	3.409	2.778	(631)	-18,50%
Profitul/(pierdere) financiara	1.095.712	3.005.857	1.909.883	63,51%

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

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025, Societatea a inregistrat un profit net in valoare de 2.075.272 de lei.

Societatea a inregistrat urmatoarele elemente similare veniturilor in suma de 9.659.440 lei.

Societatea a inregistrat un profit brut contabil in valoare de **3.985.518 lei**. Astfel rezerva legala constituita a s-a calculat prin aplicarea a 5% asupra profitului contabil, rezultand o rezerva legala in suma de 199.276 ron

Societatea a reluat pe venituri anularea ajustarii pentru clientii incerti, debitorii diversi, marfuri , ambalaje incasati in cursul anului 2025, in valoare de 260.146 lei si urmatoarele cheltuieli nedeductibile in valoare de 173.812 lei:

- Cheltuieli cu provizioanele – 120.852 lei;
- Cheltuieli dobanzi amenzi penalitati – 3.467 lei;
- Alte cheltuieli nedeductibile (piese de schimb, prime de asigurare, protocol, diferenta din reevaluare, combustibil) – 34.493 lei;
- Cheltuieli sponsorizare – 15.000 lei

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

	2024	2025
Venituri totale	10.783.189	16.954.705
Cheltuieli totale	(9.288.031)	(12.969.187)
Rezultat brut	1.495.158	3.985.518
Elemente similare veniturilor	6.747.636	9.659.440
Deduceri-rezerve legale	(74.753)	(199.276)
Venituri neimpozabile	(906.026)	(1.875.644)
Cheltuieli nedeductibile	1.720.060	173.812
Profit impozabil	8.982.075	13.359.348
Impozit pe profit cu cota 16 %	1.437.132	2.137.496
Reduceri impozit pe profit pentru sponsorizari	17.000	15.000
Impozitul pe profit	1.420.132	2.121.807
Reducere 10% (2024: 2%) impozit profit OUG 153/2020	28.403	212.250
Impozit pe profit in situatiile financiare	1.391.729	1.910.246

NOTA 8 - Indicatori de performanta economica

I. Indicatori de lichiditate

	2024	2025
Active curente (A)	18.773.911	20.242.141
Datorii curente (B)	7.236.677	2.682.786
Rata lichiditatii generale = A/B	2,59	7,55
Active curente (A)	18.773.911	20.242.141
Stocuri (B)	-	-
Datorii curente (C)	7.236.677	2.682.141
Rata rapida a lichiditatii (testul acid) = A-B/C	2,59	7,55

II. Indicatori de risc

	2024	2025
Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A)	-	-
Capital propriu (B)	46.201.784	41.500.775
Gradul de indatorare = B/A	N/A	N/A

III. Indicatori de profitabilitate

	2024	2025
Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	1.495.158	3.985.518
Capital angajat (B)	46.201.784	41.500.775
Rentabilitatea capitalului angajat = A/B x 100	3,24%	9,60%
Rezultatul din exploatare (A)	399.446	979.661
Venituri din exploatare (B)	9.684.068	13.946.070
Marja bruta din vanzari = A/B x 100	4,12%	7,02%

IV. Indicatori de activitate

	2024	2025
Cifra de afaceri	2.327.529	2.257.399
Active imobilizate	34.664.552	23.878.776
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,07	0,09
Cifra de afaceri	2.327.529	2.257.399
Active totale	53.448.495	44.131.491
Viteza de rotatie a activelor totale	0,04	0,05
Creante comerciale medii (A)	220.318	165.671
Cifra de afaceri (B)	2.327.529	2.257.399
Perioada incasarii clientilor = A/B x 365	35	27

NOTA 9 Alte informatii**9.1 Parti afiliate**

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

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

Tranzactiile cu entitatile afiliate pe parcursul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024 sunt prezentate mai jos:

VANZARI	Valoare tranzactie	
Nume societate	2024	2025
Germina Agribusiness S.A.	24.634	25.116
Casa de Bucovina	5.068	14.774

CUMPARARI		
Nume societate	2024	2025
Voluthema Property Developer S.A.	64.200	72.274
Bucur S.A.	25.159	9.042

9.2 Auditori

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

9.3 Venituri si cheltuieli exceptionale

Nu sunt evenimente majore de raportat pana la aceasta data.

9.4 Evenimente ulterioare datei bilantului

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

În anul 2026, societatea operează într-un context economic marcat de o serie de factori interni și externi care pot influența veniturile generate din activitatea sa principală. Factorii macroeconomici, precum inflația, volatilitatea piețelor și implicațiile geopolitice, inclusiv conflictul din Ucraina, pot determina fluctuații în cererea și comportamentul consumatorilor.

NOTA 9 Alte informatii (continuare)

9.4 Evenimente ulterioare datei bilantului (continuare)

Din cauza conflictului din Iran declansat in data de 18.02.2026 exista riscul unei inflatii mai mari si al unei relaxarii monetare mai reduse.

Cresterea pretului petrolului si gazelor naturale, generata de conflictele din Iran, prezinta riscuri inflationiste, riscuri pentru prognozele actuale privind ratele dobanzii, si ar reduce spatiul de relaxare a creditelor monetare in regiune.

BNR a majorat prognoza de inflatie pentru anul 2026 de la 3,7% pana la 3,9%. O reducere a dobanzii de politica monetara in Romania ar putea fi posibila in luna august 2026 de la nivelul actual de 6,5%.

Societatea nu poate estima, in prezent, efectele posibile in activitatea societatii ale eventualelor escaladari a conflictelor in Orientul Mijlociu.

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

9.4 Litigii

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

In anul 2023 Unisem a initial demersuri privind rezolvarea pe cale amiabila a situatiei de la activul Colentina, nr. 426 care este ocupat de arhiva Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale. Intrucat reprezentantii Ministerului Agriculturii nu au dat curs solicitarilor societatii, Unisem a demarat un proces in instanta avand ca obiect evacuarea MADR din aceasta locatie, Dosar 21542/300/2023, Judecatoria Sector 2.

In aceasta situatie Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale a initiat pe cale separata o actiune in constatare a dreptului de proprietate care se afla pe rolul Tribunalului Bucuresti, Dosar 27477/3/2023.

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

La termenul din 14.03.2025 a fost depusa la Dosarul 27477/3/2023 expertiza intocmita in cauza. Urmatorul termen dispus la dosar este 17.04.2026.

Solutionarea cererii de evacuare Dosar 21542/300/2023, Judecatoria Sector 2 s-a suspendat ca urmare a confirmarii/infirmarii dreptului de proprietate al Unisem S.A. în concurs cu dreptul de proprietate pretins de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

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

NOTA 10: CONTINGENTE

10.1 Impozitarea

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

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

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

10.2 Pretul de transfer

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

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

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

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

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

10.3 Active contingente

In Nota explicativa 4.4 sunt prezentate creantele Societatii aferente obligatiunilor emise de INOX SA de 750.000 eur, cu termen scadent 09.12.2024, precum si dobanzile in cota de 15% si penalitatile calculate pana la 19.06.2025, data omologarii Planului de Restructurare a societatii INOX SA care este in procedura de concordat preventiv.

NOTA 10: CONTINGENTE (continuare)

10.3 Active contingente (continuare)

Societatea are dreptul asupra dobanzii si penalitatilor determinate si dupa 19.06.2025, dar avand in vedere faptul ca nu este un document admis in procedura de concordat preventiv, aceste sume se pot trata doar ca active contingente conform OMFP 1802 / 2014 Anexa pct.358 pentru ca:

- admiterea creantelor in instanta este probabila
- recunoașterea lor ar putea determina un venit care să nu se realizeze niciodată
- apariția unei intrări de beneficii economice este probabila

NOTA 11: Managementul riscului financiar

Riscul de credit

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

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

Riscul de lichiditate

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

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

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

Riscul de piata

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

Riscul ratei dobanzii

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

Presedinte Consiliu Administratie
Sergiu Mihailov

Director Economic,
Constantin Rodica

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către: Actionarii societății UNISEM S.A.

Opinie

Am auditat Situațiile financiare anexate aparținând Societății **UNISEM S.A. ("Societatea")**, cu sediul în București, Splaiul Unirii, nr. 16, camera 509 A, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/14/1991, cod de înregistrare fiscală: RO 302, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2025, contul de profit și pierdere, situația fluxului de trezorerie, situația modificării capitalurilor proprii pentru exercițiul încheiat la aceasta dată și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare **la 31 decembrie 2025** se identifică astfel:

Activ net / Total capitaluri proprii:	41.500.775 lei
Profitul net al exercițiului financiar	2.075.272 lei

În opinia noastră, situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de **31 decembrie 2025**, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice Nr. 1802 / 29.12.2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare (în cele ce urmează **OMFP 1802 / 2014**).

Bază pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (**ISA**). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul **IESBA**), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice, conform acestor cerințe. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspecte cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie. Am determinat că nu există aspecte cheie de audit care să fie comunicate în raportul nostru.

3B EXPERT AUDIT
J40/6669/1998
RO10767770

CECCAR 158/2000
CAFR 073/2001
UNPRL 2032/2000
ASF IT 184/2016
ASF 220/2016

Aurel Vlaicu nr. 114
Sector 2 București
020098 Romania

T: +4 021 211 74 59
F: +4 021 211 74 69

3bexpert@auditor.ro
auditor.ro
russellbedford.com

Alte informații – Raportul administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la **31 decembrie 2025**, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802 / 29.12.2014 Anexa, Capitolul 7, punctele 489 - 492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare

Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP nr. 1802 / 2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

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 fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afară acestora.

Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară a Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

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 ca 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 cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

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, cauzate 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 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, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probe de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

Comunicarea persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, că ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor însărcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Alte aspecte

Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv actionarilor Societății, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de actionarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată

Badiu Anișoara Adriana



Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari
și firmelor de audit cu numărul 77

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Badiu Anișoara Adriana
Registru Public Electronic: AF77

Pentru și în numele 3B Expert Audit S.R.L.:



Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari
și firmelor de audit cu numărul 73

București, România

19.03.2025

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: 3B Expert Audit S.R.L.
Registru Public Electronic: FA73