



Str. Matasari nr 46, sector 2, București

Tel.centrală: 021/210 68 39, Fax: 021/210 12 10

CUI: RO302, Nr. Registrul Comerțului: J40/14/1990

Cont: RO38 RZBR 0000 0600 0052 5643

Raiffeisen Bank România S.A. - Agenția Dorobanți

Capital social subscris și integral vărsat: 7.892.612,90 lei

E-mail: [office@unisemromania.ro](mailto:office@unisemromania.ro)

## Punctul 5 de pe ordinea de zi a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor

### UNISEM SA 22/23.04.2021

” Aprobarea Bugetului de venituri si cheltuieli al Societatii pentru exercitiul financiar 2021.”

### Proiect Buget venituri si cheltuieli 2021 si fundamentarea propunerii

Denumire indicator	Realizat 2020	Buget 2021	Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV
<b>Venituri totale</b>	<b>4,964,211</b>	<b>3,234,000</b>	<b>743,820</b>	<b>840,840</b>	<b>840,840</b>	<b>808,500</b>
Cheltuieli totale	4,158,611	1,435,313	330,122	373,181	373,181	358,828
<b>Profit din activ. Operationala</b>	<b>805,600</b>	<b>1,798,687</b>	<b>413,698</b>	<b>467,659</b>	<b>467,659</b>	<b>449,672</b>
Costuri generale, marketing, utilitati, intretinere	347,819	84,000	19,320	21,840	21,840	21,000
<b>Profit operational brut</b>	<b>457,781</b>	<b>1,714,687</b>	<b>394,378</b>	<b>445,819</b>	<b>445,819</b>	<b>428,672</b>
Cheltuieli CA. Auditori, Taxe, Redevante, Impozite, Asigurari	521,875	456,960	105,101	118,810	118,810	114,240
<b>Profit din exploatare inainte de cheltuielile cu amortizarea, reparatii si modernizari si provizioane</b>	<b>-64,094</b>	<b>1,257,727</b>	<b>289,277</b>	<b>327,009</b>	<b>327,009</b>	<b>314,432</b>
Amortizare	1,338,537	1,320,000	303,600	343,200	343,200	330,000
Cheltuieli reparatii si modernizari	53,380	36,000	8,280	9,360	9,360	9,000

Alte venituri/(cheltuieli) din afara activitatii de baza, net	3,044,647	225,000	51,750	58,500	58,500	56,250
<b>Rezultatul Total Exploatare</b>	<b>1,588,636</b>	<b>126,727</b>	<b>29,147</b>	<b>32,949</b>	<b>32,949</b>	<b>31,682</b>
Rezultat Financiar	128,730	106,800	24,564	27,768	27,768	26,700
<b>Rezultatul Brut</b>	<b>1,717,366</b>	<b>233,527</b>	<b>53,711</b>	<b>60,717</b>	<b>60,717</b>	<b>58,382</b>

## II. Fundamentarea Bugetului de Venituri si Cheluieli

### A. Evolutia in 2020

In anul 2020 compania a trecut printr-un proces accelerat de reorganizare a activitatii comerciale prin inchiderea depozitelor zonale si a punctelor de vanzare cu amanuntul din tara, toata marfa a fost centralizata la pct de lucru din Silistea Snagov de unde se realizeaza vanzarea en-gros si en details. Aceste aspecte au determinat o corectie severa a bugetului pe segmentul comercial.

Segmentul imobiliar a continuat trendul crescator, cu un avans de 13% fata de 2019 urmare a optimizarii gradului de ocupare si a alinierii preturilor cu nivelul pietei. Societatea a administrat in medie 180 de contracte de inchiriere cu o suprafata totala de aproximativ 30.000 mp incluzand spatii comerciale, spatii de depozitare si platforme.

Ca o completare a segmentului imobiliar in anul 2020 a avut loc o vanzare a unui imobil care a generat un impact pozitiv in veniturile societatii de peste 2,7 mil. ron asociat cu o diminuare a veniturilor din chirii pentru anii 2020 si 2021.

### B. Context pentru BVC 2021

Constructia bugetului de venituri si cheltuieli pentru 2021 a luat in considerare urmatoarele premise:

- Raspandirea pandemiei de coronavirus in Europa si conditiile de operare impuse de starea de urgenta declarata in data de 16.03.2020;
- Rezultatele obtinute in primele doua luni ale anului 2021;
- Reducerea fondului de salarii ca urmare a reducerii structurii de personal din vanzari;
- Estimari privind cresterea preturilor la utilitati, marfuri precum si la alte taxe si tarife in anul 2021.

Prin aceasta actiune de reorganizare a activitatii comerciale in anul 2020 prin care s-a urmarit eficientizarea capacitatilor logistice de care dispune compania (depozit national la Silistea Snagovului, masini de distributie) s-a reusit reducerea costurilor fixe, cu impact pozitiv asupra profitabilitatii. Prin prisma acestei schimbari de strategie, anul 2021 va fi un an in care se va pune accent in mod deosebit pe segmentul imobiliar fara a neglija segmental comercial.

Pentru segmentul imobiliar, se urmareste dezvoltarea prin:

- Extinderea portofoliului inchiriabil cu 800 mp spatii comerciale in zone urbane de trafic;
- Continuarea procesului de optimizare a contractelor existente si a portofoliului de clienti;
- Finalizarea unor studii de fezabilitate privind oportunitatea reabilitarii / modernizarii activelor Silistea Snagovului si Timisoarea si pregatirea documentatiei in vederea aprobarii demararii investitiilor;

Divizia de productie legume este dependenta destul de mult de zona HORECA. In acest sens volumele de legume proaspete disponibile spre livrare sunt ajustate la perspectivele de relansare a industriei HORECA.

### **Investitii/cheltuieli pentru reparatii si achizitii**

Pentru 2021 nu s-a prevazut un buget de investitii, alocandu-se sume doar pentru reparatii care sa sustina functionalitatea actualelor spatii aflate in inchiriere.

### **Evenimente semnificative**

Epidemia de COVID-19 reprezinta un eveniment semnificativ si o potentiala zona de risc. Totusi, la data intocmirii proiectiei de buget pentru 2021 sunt suficiente elemente care sa recomande o prudentialitate rezonabila in estimarea veniturilor.

Cu toate acestea, in cazul unor viitoare influente negative consistente datorate COVID-19, vom supune aprobarii o revizuire de buget.

**Sergiu MIHAILOV**

**Presedinte al Consiliului de Administrație**