



Splaiul Unirii, nr. 16, etaj 3, camera 313, Sector 4,
Bucuresti, Romania
CUI: RO302, Nr. Registrul Comertului: J40/14/1990
Bucuresti, Romania
Cont: RO38 RZBR 0000 06000 0052 5643
Raiffeisen Bank Romania S.a- Agentia Dorobanti
Capital social subscris si integral varsat: 7.892.612,90 lei
E-mail: office@unisemromania.ro

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
AL SOCIETATII
UNISEM S.A.
AFERENT ANULUI 2023**

Raport anual in conformitate cu:	Legea 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018
Pentru exercitiul financiar:	2023
Data raportului:	31.12.2023
Denumirea emitentului:	UNISEM S.A
Sediul social:	Splaiul Unirii, nr. 16, etaj 3, camerele 313, Sector 4, Bucuresti, Romania
Nr. tel./fax:	0725 554 307
Cod Unic de Inregistrare:	RO 302
Numar de ordine in Registrul Comertului:	J40/14/1990
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile Bursa de Valori Bucuresti mobiliare emise:	BVB SMT- AeRO (simbol UNISEM)
Capital social subscris si varsat:	7.892.612,90 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	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Active imobilizate	37,908,370	49,655,731	42,041,420
Active circulare, din care:	4,333,144	7,433,806	16,766,740
stocuri	56,464	67,113	49,777
creante	669,666	526,038	634,223
investitii pe termen scurt	-	-	3,761,094
casa si conturile la banci	3,607,014	6,840,655	12,321,646
Cheltuieli in avans	18,468	27,685	6,857
TOTAL ACTIVE	42,259,982	57,117,222	58,815,017
Datorii totale, din care	1,903,459	2,178,936	4,461,489
datorii comerciale pe termen scurt	28,598	22,434	7,410
clienti creditorii pe termen scurt	14,915	-	1,866,725
alte datorii pe termen scurt	1,781,307	2,103,336	2,560,798
alte datorii pe termen lung	78,639	53,166	26,556
Venituri in avans	-	-	3,447
Provizioane	20,844	-	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII	40,335,678	54,938,286	54,350,081
Total capitaluri proprii si datorii	42,259,982	57,117,222	58,815,017

Indicatori	2021	2022	2023
VENITURI TOTALE	3,642,849	4,605,170	12,138,309
Venituri din exploatare, din care	3,498,372	4,381,039	11,525,248
venituri marfuri	97,874	8,996	8,624
venituri din chirii	2,797,720	2,766,812	2,633,068
venituri din activitati diverse	414	-	-
venituri din prestari servicii	6,467	12,600	97,600
venituri din cedarea imobilizarilor corporale	435,531	1,576,722	8,766,601
venituri din vanzarea prod. reziduale	-	-	-
alte venituri	160,366	15,909	19,355
Venituri financiare	144,477	224,131	613,061
CHELTUIELI TOTALE	5,123,270	3,967,029	9,362,816
Cheltuieli de exploatare	5,121,230	3,961,636	9,357,476
cheltuieli cu marfurile	83,162	10,216	16,284
Cheltuieli financiare	2,040	5,393	5,340
REZULTAT BRUT	(1,480,421)	638,141	2,775,493
Rezultat din exploatare	(1,622,858)	419,403	2,167,772
Rezultat financiar	142,437	218,738	607,721
IMPOZIT PE PROFIT	163,568	412,990	1,389,439
REZULTAT NET	(1,643,989)	225,151	1,386,054

1. ANALIZA ACTIVITATII EMITENTULUI

1.1.a) Descrierea activitatii de baza a emitentului

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

In prezent, societatea si-a concentrat activitatea specifica codului CAEN, in punctul de lucru din Silistea Snagovului, comuna Gruiu, judetul Ilfov, celelalte puncte de lucru din tara fiind folosite pentru depozitare si inchiriere.

Pentru anul 2023-2024, comercializarea semintelor a fost ingreunata pe seama razboiului din Ucraina deoarece au crescut costurile cu utilitatile, iar pe piata si in depozitele din Romania au ajuns seminte din Ucraina la jumatate de pret, comparativ cu preturile din tara noastra.

Din cauza inflatiei, a cresterii preturilor la energie si transport, producatorii si distribuitorii autohtoni intampina dificultati in comercializarea semintelor la preturi competitive. In concluzie, produsele din Romania nu pot concura cu pretul produselor din import.

Urmare a faptului ca UNISEM SA si-a concentrat activitatea de comercializare intr-un singur punct au fost reduse pierderile, tinand cont de contextul descris mai sus. Societatea si-a dorit atingerea unei eficientizari si gestionari a riscurilor asupra activitatii pentru a diminua eventualele pierderi.

Piața semințelor și pesticidelor este afectată de competiția cu producătorii și distribuitorii internaționali. Importurile de semințe și pesticide din alte țări influențează prețurile și disponibilitatea produselor pe piața internă, forțând producătorii români să fie competitivi pentru a-și menține cota de piață.

1.1.b) Precizarea datei de infiintare a emitentului

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

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

Din anul 1971 (H.C.M. nr.87) producerea si valorificarea semintelor si materialului saditor horticol 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.

Conform hotărârii Consiliului de Administrație din data de 16.05.2023 s-a aprobat schimbarea sediului social al Societății la adresa Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 3, Camera 313, sector 4, București.

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

Spatiul în care societatea își desfășoară activitate de bază, principală conform cod CAEN este autorizat, conform prevederilor legale, iar pentru spațiile pe care societatea le închiriaza, aceste sarcini au fost asumate în mod direct și contractual de către chiriași.

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

În cursul anului 2023 a avut loc ședință AGEA din data de 26.04.2023 în cadrul căreia s-a aprobat vânzarea următoarelor active din patrimoniul societății UNISEM SA:

- activul Craiova (teren și clădiri) – situat în Localitatea Craiova, Strada Aleea Muntenilor nr. 2, județul Dolj, la prețul minim de pornire de 430.000 EURO.
- activul Drobeta Turnu Severin (teren și clădiri) – situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, Strada Banovitei nr. 4, județul Mehedinți, la prețul minim de pornire de 145.000 EURO.
- activul Falticeni (teren și clădiri) – situat în Localitatea Falticeni, Strada Sucevei nr. 92, județul Suceava, la prețul minim de pornire de 70.000 EURO.
- activul Giurgiu (teren și clădiri) – situat în Localitatea Giurgiu, Soseaua București km 5, județul Giurgiu, la prețul minim de pornire de 50.000 EURO.
- activul Oradea (teren și clădiri) – situat în Municipiul Oradea, Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, parte - Spațiu comercial, județul Bihor, la prețul minim de pornire de 100.000 EURO.
- activul Orastie (teren și clădiri) – situat în Municipiul Orastie, Strada Garii nr. 10, județul Hunedoara, la prețul minim de pornire de 350.000 EURO.
- activul Rădăuți (teren și clădiri) – situat în Localitatea Rădăuți, Strada Putnei nr. 1, bl. 21 - Spațiu comercial, județul Suceava, la prețul minim de pornire de 100.000 EURO.
- activul Roman (teren și clădiri) – situat în Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare nr. 309, județul Neamț, compus din Suprafața 1 (1.948 mp)_nr. Cadastral 53085, la prețul minim de pornire de 220.000 EURO, și Suprafața 2 (1.767 mp)_nr. Cadastral 53174, la prețul minim de pornire de 250.000 EURO.
- activul Zalău (teren și clădiri) – situat în Localitatea Zalău, Strada Mihai Viteazu nr. 102 – Spațiu industrial, județul Salaj, la prețul minim de pornire de 250.000 EURO.
- activul (teren și clădiri) – situat în Localitatea Zalău, Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13 – Spațiu comercial, județul Salaj, la prețul minim de pornire de 90.000 EURO.

- **Activ CRAIOVA situat in Localitatea Craiova, Strada Aleea Muntenilor nr. 2, judetul Dolj**

In data de 07.06.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 16.05.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. CRAIOVA, situat in Aleea Muntenilor nr. 2, Municipiul Craiova (actualizat la data de 23.02.2023, ca urmare a modificarii limitelor dintre unitatile administrativ-teritoriale Carcea si Craiova – Zona administrativa CARCEA), Judetul Dolj.

Pretul tranzactiei este de 430.000 EUR (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ZALAU - Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13, Municipiul Zalau, Judetul Salaj**

In data de 18.09.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ZALAU - Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13, Municipiul Zalau, Judetul Salaj.

Pretul tranzactiei a fost de 90.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare

- **Activ ZALAU - Strada Mihai Viteazu nr. 102, Municipiul Zalau, Judetul Salaj**

In data de 20.09.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ZALAU - Strada Mihai Viteazu nr. 102, Municipiul Zalau, Judetul Salaj.

Pretul tranzactiei a fost de 250.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53085, Municipiul Roman, Judetul Neamt**

In data de 21.09.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53085, Municipiul Roman, Judetul Neamt.

Pretul tranzactiei a fost de 220.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ZALAU – strada Simion Oros (1885 – 1972) numarul 3, municipiul Zalau, judetul Salaj**

In data de 21.09.2023, in conformitate cu Hotararile Consiliului de Administratie numarul 4 din data de 16.05.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul localizat in strada Simion Oros (1885 – 1972) numarul 3, municipiul Zalau, judetul Salaj.

Pretul tranzactiei a fost de 50.000 Euro (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53174, Municipiul Roman, Judetul Neamt**

In data de 03.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53174, Municipiul Roman, Judetul Neamt.

Pretul tranzactiei a fost de 370.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ RADAUTI, Strada Putnei nr. 1, bl. 21, Municipiul Radauti, Judetul Suceava**

In data de 04.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. RADAUTI, Strada Putnei nr. 1, bl. 21, Municipiul Radauti, Judetul Suceava.

Pretul tranzactiei a fost de 150.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ FALTICENI - Strada Sucevei nr. 92, Municipiul Falticeni, Judetul Suceava**

In data de 04.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. FALTICENI - Strada Sucevei nr. 92, Municipiul Falticeni, Judetul Suceava.

Pretul tranzactiei a fost de 70.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ZALAU – strada Tudor Vladimirescu, nr. 74, municipiul Zalau, judetul Salaj**

In data de 21.09.2023, in conformitate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 16.05.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul localizat in strada Tudor Vladimirescu, nr. 74, municipiul Zalau, judetul Salaj (un teren in suprafata de 30 mp).

Pretul tranzactiei a fost de 5.000 Euro (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ORADEA - Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, Municipiul Oradea, Judetul Bihor**

In data de 17.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ORADEA - Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, Municipiul Oradea, Județul Bihor.

Pretul tranzactiei a fost de 130.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ALBA IULIA - Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4A, Municipiul Alba Iulia, Judetul Alba**

Conform Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2022 s-a aprobat vanzarea integrala (10.919 mp) prin licitatie deschisa a activului situat in Judetul Alba, Mun Alba Iulia (Barabant), str. A.I. Cuza, nr. 2 la un pret minim de 104 Euro/mp si imputernicirea Consiliului de Administratie al Societatii in vederea pregatirii si aprobarii materialelor privind desfasurarea procedurii de licitatie.

Urmare desfășurării mai multor runde de licitație, activul a fost adjudecat la un preț de 119 Euro/mp.

In data de 23.10.2023, 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, s-a procedat la semnarea Antecontractului de vanzare-cumparare pentru activul UNISEM S.A. ALBA IULIA – Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4A, Municipiul Alba Iulia, Judetul Alba.

Transferul dreptului de proprietate al activului detinut de UNISEM S.A. urmeaza a se realiza la data semnarii Contractului de vanzare – cumparare, dar nu mai tarziu de data de 30.04.2025, dupa achitarea celor 18 rate lunare egale.

Actionarii societatii vor fi informati in mod corespunzator cu privire la stadiul derularii si finalizarii tranzactiei, precum si in legatura cu orice eveniment care ar putea determina modificari cu privire la aceasta tranzactie.

- **1.1.1.Elemente de evaluare generala:**

- a) profit: 1.386.054 lei;
- b) cifra de afaceri: 2.739.292 lei;
- c) alte venituri din exploatare: 8.785.956 lei
- d) export: -
- e) costuri: 9.357.476 lei
- f) % din piata detinut: -
- g) lichiditate: 12.321.646 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

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

De asemenea, in anul 2023 UNISEM S.A. a realizat inchirieri de spatii comerciale proprii.

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

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

- contracte cu producatori interni;
- aprovizionarea se face la pretul pietei sau pret negociat in functie de cantitate, durata etc.
- dimensiuni stocuri: in concordanta cu necesitatile activitatii interne a societatii.

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 2023 a atins o valoare de 2.739.292 lei.

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

Se constata o crestere a concurentei neloiale, cu produse, uneori, de o calitate indoielnica si la preturi mici, pe piata semintelor. Aceasta problema apare in special la importuri.

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

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

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul emitentului

In ceea ce priveste resursele umane, la data de 31.12.2023, comparativ cu anul 2022, evolutia si structura personalului a fost urmatoarea:

	Nr. Efectiv de personal		Pondere in total personal	
	2022	2023	2022	2023
Numar efectiv de salaritati, 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

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

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

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

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

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

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

In anul 2023, societatea nu a inregistrat cheltuieli cu activitatea de cercetare si dezvoltare.

1.1.8. Evaluarea activitatii emitentului privind managementul riscului

Riscul ratei dobanzii

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

Riscul valutar

Societatea isi desfasoara activitatea in Romania intr-un mediu economic caracterizat printr-un nivel variabil al inflatiei. La data de 29 decembrie 2023 rata de schimb dintre RON si USD a fost de 4,4958 RON/USD si rata de schimb dintre RON si EURO a fost de 4,9746 RON/Euro.

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

Riscul de credit

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

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

Riscul de lichiditate

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

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

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

Riscul aferent impozitarii

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

Riscul de piata

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

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului

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

Societatea nu este afectata de majorarea preturilor la utilitati intrucat ponderea consumului propriu este mult mai mica fata de ponderea consumului care este refacturat.

Societatea incearca sa ramana competitiva analizand periodic preturile din piata. A fost abordata o politica mai riguroasa in ceea ce priveste recuperarea creantelor. S-a preferat renuntarea la clientii rau platnici si identificarea de inlocuitori la preturi competitive.

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

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

In anul 2023, Societatea a efectuat lucrari de modernizare la activele unde au existat hotarari ale Consiliilor Locale.

Nu sunt preconizate cheltuieli de capital semnificative in anul 2024.

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

- Cresterea importurilor de legume la preturi mult mai competitive decat cele ale producatorilor autohtoni;
- In ultimii ani sectorul agricol a inregistrat noi afaceri doar in piata legumelor, fapt care a accentuat competitivitatea;
- Pentru partea de inchirieri, piata de profil a constatat o crestere, ca urmare a inflatiei si a reluării activitatilor de dupa perioada de pandemie.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE EMITENTULUI

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

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

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, 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.

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.

2.2. Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor emitentului

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

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

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. Primul termen de judecata este 21.03.2024.

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. Primul termen de judecata este 17.05.2024.

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

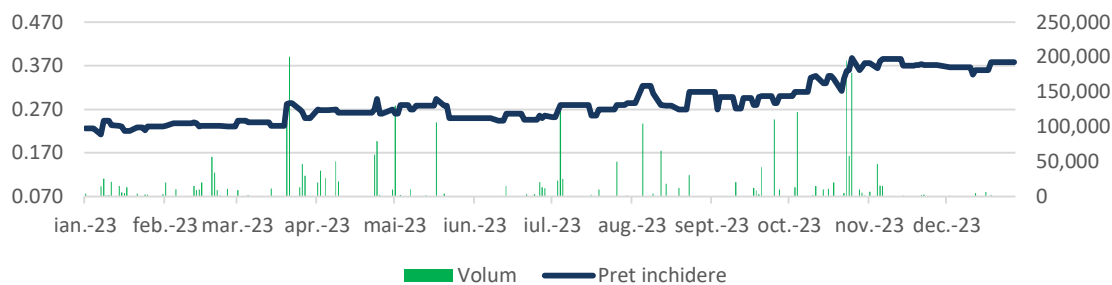
Actiunile societatii sunt inscrise si se tranzactioneaza la Bursa de Valori Bucuresti Categoria-Sistemul multilateral de tranzactionare, anterior tranzactionandu-se pe piata RASDAQ (incepand cu data de 14.05.1997), avand simbolul UNISEM si ticker Bloomberg UNISEM RO equity. Evidenta actiunilor si actionarilor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

Informatii privind tranzactionarea actiunilor UNISEM S.A. in anul 2023 comparativ cu anul 2022, 2021 si 2020 sunt prezentate in tabelul de mai jos:

	2020	2021	2022	2023
Volum total (actiuni)	5.047.709	5.589.647	759.504	2.802.384
Pret minim (lei/actiune)*	0,1000	0,1610	0,1850	0,2120
Pret maxim (lei/actiune)*	0,1790	0,3760	0,2500	0,3880

* Preturi de inchidere

Evolutie pret inchidere (st) si volum tranzactionat (dr) in anul 2023



La sfarsitul anului 2023 structura actionariatului UNISEM S.A. era urmatoarea:

	31.12.2023	
	Numar actiuni	(%)
SIF Muntenia S.A.	60.701.527	76,91%
Persoane fizice	13.241.239	16,78%
Persoane juridice	4.983.363	6,31%
Total	78.926.129	100%

3.2.Descrierea politicii emitentului cu privire la dividende

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

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

lei	2019	2020*	2021	2022**
Profit net	-	1.645.841	-	225.150,80
Valoare dividende	-	6.748.041	-	2.006.165,19
Dividend brut/actiune	-	0,085000	-	0,025014

*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.

Conform hotararii AGOA din data de 26.04.2022, actionarii au fost informati cu privire la demersurile efectuate in exercitiul financiar al anului 2020, cu privire la inregistrarea in contabilitate ca venituri a dividendelor stabilite prin hotararea nr. 375 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 28.04.2017, neridicate pana la data de 31.08.2020, pentru care dreptul la actiune s-a stins prin prescriptie.

** 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 propus a se acorda actionarilor, in cuantum de 0,025014 lei/actiune, reprezentand dividendul brut total/actiune.

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

Nu este cazul.

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

UNISEM S.A. nu are filiale.

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

UNISEM S.A. nu a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta in anul 2023.

3.6. Guvernanta corporativa

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

Evaluarea activitatii Consiliului de Administratie in 2023 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.

Numarul de intalniri ale Consiliului de Administratie al UNISEM S.A in anul 2023 a fost de 12, pentru a analiza activitatea societatii si perspectivele de asigurare a continuitatii activitatii si dezvoltarea viitoare ale acesteia.

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

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

4. CONDUCEREA EMITENTULUI

4.1. Administratorii emitentului

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

La 31.12.2023 componenta Consiliul de Administratie este urmatoarea:

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

In cursul anului 2023 nu au existat modificari in cadrul Consiliului de Administratie:

In perioada dintre sfarsitul anului 2023 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 31.12.2023 nu detin actiuni emise de UNISEM S.A.

Prezentarea administratorilor cu mandat in curs la 31.12.2023

DI. 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 Financiar din Romania, membru al Camerei

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

Dna. 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.

DI. 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 2023, 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 2023 conducerea executiva a societatii a fost asigurata de catre:

- Director General - Petre Florian Dinu, Contract de mandat (01.10.2021- 01.10.2025)
- Director Economic - Rodica Constantin, contract pe perioada nedeterminata.

Conform hotararii Consiliului de Administratie din data de 29.09.2023, s-a aprobat prelungirea mandatului Directorului General, Dlui Petre - Florian DINU pentru o perioada de 2 ani, respectiv pana la data de 01.10.2025.

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

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

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

5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA

5.1. Situatiile financiare

Situatiile financiare la 31 decembrie 2023 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 31.12.2023, 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	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Imobilizari necorporale	935	246	-
Imobilizari corporale	37,855,595	49,608,704	42,019,607
Imobilizari financiare	51,840	46,781	21,813
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	37,908,370	49,655,731	42,041,420
Stocuri	56,464	67,113	49,777
Creante comerciale	549,304	230,477	209,307
Alte creante	120,362	295,561	424,916
Investitii pe termen scurt	-	-	3,761,094
Casa si conturile la banci	3,607,014	6,840,655	12,321,646
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	4,333,144	7,433,806	16,766,740
Cheltuieli in avans	18,468	27,685	6,857
TOTAL ACTIVE	42,259,982	57,117,222	58,815,017
Capital social	7,892,613	7,892,613	7,892,613
Rezerve legale	634,600	666,507	805,281
Rezerve din reevaluare	30,273,223	42,544,992	35,540,541
Alte rezerve	1,859,893	1,859,893	1,859,893
Profit net/Pierdere	(1,643,989)	225,151	1,386,054
Repartizarea profitului	-	31,907	138,774
Rezultatul reportat	1,319,338	1,781,037	7,004,473
TOTAL CAPITALURI PROPRII	40,335,678	54,938,286	54,350,081
Imprumuturi	-	-	-
Clientsi creditorii	-	-	1,866,725
Datorii comerciale- furnizori	28,598	22,434	7,410
Avansuri incasate in contul comenzilor	14,915	-	-
Alte datorii	1,781,307	2,103,336	2,560,798
TOTAL DATORII PE TERMEN SCURT	1,824,820	2,125,770	4,434,933
Alte datorii, termen lung	78,639	53,166	26,556
TOTAL DATORII PE TERMEN LUNG	78,639	53,166	26,556
Provizioane	20,844	-	-
Venituri in avans	-	-	3,447
TOTAL PASIVE	42,259,982	57,117,222	58,815,017

La 31.12.2023, activele imobilizate ale societatii au inregistrat o scadere aproximativ 15% din cauza vanzarilor de active din cursul anului 2023.

Investitiile pe termen scurt reprezinta achizitionarea, in luna decembrie 2023, de la societatea INOX SA un numar de 7.500 obligatiuni corporative, garantate emise de INOX S.A., cu o valoare nominala de 100 EUR/obligatiune, data scadentei fiind 08.12.2024, data la care principalul este rambursat detinatorilor de obligatiuni.

Creantele sunt evaluate la valoarea estimata a fi recuperabila, dupa ce s-au constituit ajustari pentru deprecie 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.

Imobilizarile financiare in sold la 31 decembrie 2023 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.

Mai multe informatii cu privire la elementele care constituie bilantul contabil la 31.12.2023 sunt prezentate in Notele la situatiile financiare pentru perioada financiara incheiata la 31 decembrie 2023.

b) contul de profit si pierdere

Denumire	2021	2022	2023
Cifra de afaceri	2,930,860	2,791,125	2,739,292
Productia vanduta	2,817,464	2,782,129	2,730,668
Venituri din vanzarea marfurilor	113,396	8,996	8,624
Venituri aferente costului productiei in curs de executie	(28,385)	-	-
Alte venituri din exploatare	595,897	1,589,914	8,785,956
VENITURI DIN EXPLOATARE- TOTAL	3,498,372	4,381,039	11,525,248
Cheltuieli cu materiile prime si materiale consumabile	58,509	30,111	21,891
Alte cheltuieli materiale	13,477	12,182	2,954
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	248,954	30,950	37,398
Cheltuieli privind marfurile	83,162	10,216	16,284
Reduceri comerciale primite	-	-	-
Cheltuieli cu personalul	869,745	833,854	858,474
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	1,873,557	1,121,180	1,768,462
Ajustari de valoare privind activele circulante	1,090,871	264,870	29,777
Alte cheltuieli de exploatare	888,591	1,750,901	6,640,273
Cheltuieli privind prestatiile externe	428,843	446,059	395,097
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate;	285,419	490,322	382,830
Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale	0	74,404	-
Alte cheltuieli	174,329	740,116	5,862,346
Ajustari privind provizioanele	(5,636)	(92,628)	(18,037)
CHLETUIELI DIN EXPLOATARE- TOTAL	5,121,230	3,961,636	9,357,476
Rezultat din exploatare	(1,622,858)	419,403	2,167,772
Venituri financiare	144,477	224,131	613,061
Cheltuieli financiare	2,040	5,393	5,340
Rezultat financiar	142,437	218,738	607,721
Venituri totale	3,642,849	4,605,170	12,138,309
Cheltuieli totale	5,123,270	3,967,029	9,362,816
Rezultat brut	(1,480,421)	638,141	2,775,493
Impozit pe profit	163,568	412,990	1,389,439
Rezultatul exercitiului financiar	(1,643,989)	225,151	1,386,054

In 2023 societatea a inregistrat o valoarea de 11.525.248 lei din veniturilor din exploatare.

In categoria alte venituri din exploatare, societatea a inregistrat in anul 2023 vanzarea urmatoarelor active:

- Activ CRAIOVA - Strada Alea Muntenilor nr. 2, judetul Dolj
- Activ ZALAU - Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13, Municipiul Zalau, Judetul Salaj
- Activ ZALAU - Strada Mihai Viteazu nr. 102, Municipiul Zalau, Judetul Salaj

- Activ ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Municipiul Roman, Judetul Neamt
- Activ ZALAU – strada Simion Oros (1885 – 1972) numarul 3, municipiul Zalau, judetul Salaj
- Activ RADAUTI, Strada Putnei nr. 1, bl. 21, Municipiul Radauti, Judetul Suceava
- Activ FALTICENI - Strada Sucevei nr. 92, Municipiul Falticeni, Judetul Suceava
- Activ ZALAU – strada Tudor Vladimirescu, nr. 74, municipiul Zalau, judetul Salaj
- Activ ORADEA - Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, Municipiul Oradea, Județul Bihor

Cheltuielile cu personalul au inregistrat o usoara crestere de 3%, de la 833.854 lei in 2022 la 858.474 lei in anul 2023.

Conducerea Societatii a fost asigurata, la sfarsitul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2023 si 31 decembrie 2022, de trei membri ai Consiliului de Administratie, respectiv de Directorul General al Societatii. Remuneratia membrilor Consiliului de administratie pentru mandatul exercitat aferent anului 2023 a fost de 61.632 lei, aceeasi cu cea acordata in anul 2022, de 61.632 lei. Remuneratia conducerii executive a societatii a fost de 305.368 lei pentru anul 2023, respectiv de 282.131 lei pentru anul 2022.

In anul 2023, societatea a inregistrat un profit in valoare de 1.386.054 lei.

c) cash flow:

	31 decembrie 2022	31 Decembrie 2023
(Piere)Profit înainte de impozitare	638.141	2.775.493
Ajutări pentru:		
(Castigul)/Pierdere din vânzarea de mijloace fixe	(852.696)	(2.942.815)
Depreciere si amortizare active imobilizate	1.190.300	1.768.463
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea imobilizarilor corp si necorp	(69.120)	-
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor	258.964	(499.229)
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor - 496	(71.784)	(18.036)
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustari pentru deprecierea stocurilor	(24.094)	-
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	(20.844)	-
Cheltuieli/(Venituri) cu ajustari de valoare privind imobilizarile financiare	-	-
Cheltuieli privind dobanzile	4.227	5.309
Ajustari nemonetare privind pierderi de creante	30.000	529.006
Ajustari nemonetare din dividende prescrise	-	-
Venituri din dividende	-	-
Venituri din dobanzi	(224.131)	(613.060)
Ajustari nemonetare privind reevaluarea imobilizarilor (terenuri si cladiri)	74.404	-
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	933.367	1.005.131
(Cresteri)/ Diminuari ale soldurilor clienților	(73.555)	429.908
Reduceri/ (Cresteri) de stocuri	13.445	17.336
Cresteri / (Reduceri) de furnizori și alte datorii	(32.081)	(57.478)
Crestere a veniturilor in avans	-	(3.447)
(Cresteri)/ Reduceri ale cheltuielilor in avans	(9.217)	-
Alte active/ pasive circulante	-	403.364
Numerar net generat de capitalul circulant	(101.408)	789.683
Impozit pe profit platit	(76.689)	(1.443.823)
TVA platit	-	(511.354)
Numerar generat din activitatea de exploatare	755.270	(160.363)
Activități de investiții		

	31 decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Achiziții de mijloace fixe corporale si necorporale	(10.444)	(3.459)
Incasari / (Plati) din vanzari de mijloace fixe	2.292.595	10.633.326
Plati pentru achizitionarea de imobilizari financiare	-	(3.725.925)
Dividende incasate	-	-
Restituire imbrumut din Obligatiuni	-	-
Dobanzi incasate (inclusiv din Obligatiuni)	224.131	448.765
Numerar net generat din activități de investiții	2.506.282	7.352.707
Activități de finanțare		
Dividende platite	-	(1.629.997)
Impozit pe Dividende platite	-	(36.431)
(Plata) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar	(23.684)	(44.925)
Incasari/Rambursari de imprumuturi - 5191	-	-
Incasari / Restituiri credite investitii - 162	-	-
Varsare Capital Social	-	-
Subventii pentru investitii	-	-
Dobanzi platite	(4.227)	-
Numerar net din activități de finanțare	(27.911)	(1.711.353)
Creștere a disponibilităților	(3.233.641)	5.480.991
Disponibilități la 1 ianuarie	3.607.014	6.840.655
Disponibilități la 31 decembrie	6.840.655	12.321.646

5.2. Indicatori de lichiditate, de risc si de gestiune

Indicatori de lichiditate		2021	2022	2023
Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	2,37	3,49	3,78
Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	2,34	3,46	3,77
Indicatori de risc		2021	2022	2023
Gradul de indatorare	Capital imprumutat / Capital propriu*100	0,19	0,09	0,05
Indicatori de profitabilitate		2021	2022	2023
Rentabilitatea capitalului angajat	Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit/ capital angajat	-3,66	1,16	5,10
Marja bruta din vanzari	Rezultatul din exploatare/Venituri din exploatare	-46,39	9,57	18,81
Indicatori privind activitatea (indicatori de gestiune)		2020	2021	2023
Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu / Costul vanzarilor*365	47	6	2
Viteza de rotatie a debitelor-clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	48	51	29
Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri*365	14	7	79
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0,08	0,06	0,07
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total active	0,07	0,05	0,05

6. ANEXE

Declaratia de conformitate;
Declaratia de guvernanta corporativa;
Situatiile financiare la 31.12.2023;
Notele explicative ale situatiilor financiare la 31.12.2023;
Raportul auditorului aferent situatiilor financiare la 31.12.2023;
Actul constitutiv la 31.12.2023.

7. SEMNATURI

Sergiu Mihailov

Presedinte al Consiliului de Administratie

Declaratie privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare aferente anului 2023

In calitate de administratori ai UNISEM S.A., in conformitate cu prevederile Legii Contabilitatii nr.82/1991 republicata si ale art. 67 alin. 2, lit. c din Legea 24/2017, ne asumam raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare si confirmam ca:

- a) Dupa cunostintele noastre situatiile financiar-contabila anuale aferente anului 2023 au fost intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile
- b) Situatiile financiare anuale la 31 decembrie 2023 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 2023 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 Governanta al AeRO

In cursul anului 2023 in cadrul UNISEM S.A. s-au demarat procedurile in vederea respectarii codului de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe piata AeRO, astfel:

Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Stadiu
A1	Toate societatile trebuie sa aiba un regulament intern al Consiliului care include termenii de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie sa fie prevazuta in regulamentul Consiliului.	Implementat
A2	Orice alte angajamente si obligatii profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitii executive si neexecutive in Consiliul unor societati si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	Implementat
A3	Orice membru al Consiliului trebuie sa prezinte Consiliului informatii privind orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand peste 5% din toate drepturile de vot. Aceasta obligatie se refera la orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	Implementat
A4	Raportul anual va informa daca a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Presedintelui . Trebuie sa contina de asemenea numarul de sedinte ale Consiliului.	In curs de implementare
A 5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti, care va cuprinde cel putin urmatoarele:	Nu este cazul
A 5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat	Nu este cazul
A 5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau 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.	In curs de implementare
B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente care va raporta Consiliului, ia, in cadrul societatii ii va raporta direct directorului general.	In curs de implementare
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si de asemenea ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	Raportul de remunerare pentru anul 2023

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;	In curs de implementare
D1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea / reinoirea/terminarea unui accord cu un Market Maker.	Nu este cazul
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 telefonică cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respective intalniri/conferinte telefonice.	In curs de implementare