



Splaiul Unirii, nr. 16, Etaj 5, cam. 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

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
AL SOCIETATII
UNISEM S.A.
AFERENT SEMESTRULUI I 2026
(PERIOADA 01.01.2026-30.06.2026)**

Raport semestrial in conformitate cu:	Legea 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018
Data raportului:	30.06.2026
Denumirea emitentului:	UNISEM S.A
Sediul social:	Splaiul Unirii, nr. 16, Etaj 5, cam. 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	31.12.2025	30.06.2026
Active imobilizate	23,878,776	20,944,191
Active circulante, din care:	20,242,141	23,874,356
stocuri	-	-
creante	315,790	666,594
investitii pe termen scurt	6,466,192	6,466,192
casa si conturile la banci	13,460,159	16,741,570
Cheltuieli in avans	10,574	118,701
TOTAL ACTIVE	44,131,491	44,937,248
Datorii totale, din care	2,619,751	12,498,551
datorii comerciale pe termen scurt	(647)	2,047
clienti creditori pe termen scurt	-	338,572
alte datorii pe termen scurt	2,620,398	12,157,932
alte datorii pe termen lung	-	-
Venituri in avans	10,965	5,483
Provizioane	-	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII	41,500,775	32,433,214
Total capitaluri proprii si datorii	44,131,491	44,937,248

Indicatori	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2026-30.06.2026
VENITURI TOTALE	8,079,087	4,791,937
Venituri din exploatare, din care	7,730,833	4,219,987
venituri marfuri	2,063	-
venituri din chirii	1,147,117	1,065,341
venituri din activitati diverse	12,500	7,000
venituri din prestari servicii	-	-
venituri din cedarea imobilizarilor corporale	6,562,694	3,146,958
venituri din vanzarea prod. reziduale	-	-
alte venituri	6,459	688
Venituri financiare	348,254	571,950
CHELTUIELI TOTALE	5,191,464	3,819,724
Cheltuieli de exploatare	5,190,734	3,819,721
cheltuieli cu marfurile	36,141	-
Cheltuieli financiare	730	3
Rezultat din exploatare	2,540,099	400,266
Rezultat financiar	347,524	571,947
REZULTAT BRUT	2,887,623	972,213
IMPOZIT PE PROFIT	903,842	568,638
REZULTAT NET	1,983,781	403,575

1. Informatii despre companie si analiza activitatii societatii

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 17.04.2026, Consiliul de Administratie al Societatii a aprobat Caietul de sarcini privind vanzarea prin licitatie competitiva cu strigare, de tip olandez, a activul UNISEM S.A. ORASTIE - Strada Garii nr. 10, Municipiul Orastie, Judetul Hunedoara.

Conform Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 23.04.2026, actionarii au aprobat vanzarea, prin licitatie, a urmatoarelor active din patrimoniul societatii:

- activului (teren si constructii) aflat in proprietatea societatii: Activ Unisem S.A. Roman, situat in Municipiul Roman, Strada Tirului nr. 4, judetul Neamt, la pretul minim de pornire de 600.000 euro la care se aplica TVA in functie de dispozitiile legale, conform propunerii Consiliului de Administratie.
- activului (teren si constructii) aflat in proprietatea societatii: Activ Unisem S.A. Satu Mare, situat in Municipiul Satu Mare, Strada Corneliu Coposu nr. 1, judetul Satu Mare, la pretul minim de pornire de 180.000 euro la care se aplica TVA in functie de dispozitiile legale, conform propunerii Consiliului de Administratie.

In cadrul Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 23.04.2026, actionarii au aprobat alegerea urmatoarelor persoane: doamna Galani Andreea Ioana si domnul Marica Sorin ca membri ai Consiliului de Administratie pentru un mandat de 4 ani incepand din data de 27.04.2026 si pana in data de 26.04.2030 (inclusiv).

Conform raportului curent din data de 12.05.2026, Unisem S.A. a incheiat un acord cu societatea Inox S.A. privind stabilirea nivelului creantei garantate a Unisem S.A., rezultata din Oferta pentru emisiunea privata de obligatiuni corporative garantate a Inox S.A. nr. 5064/28.11.2023, in vederea distribuirii sumelor obtinute din executarea silita a imobilelor ipotecate. Acordul prevede stabilirea unui nivel al creantei la un cuantum de 1.552.355,49 euro pentru situatia in care se realizeaza plata sau se distribuie catre Unisem S.A. aceasta suma in termen de maxim 4 luni de la data incheierii Acordului, cu respectarea celorlalte termene si conditii prevazute in Acord. In cazul in care plata sau distribuirea sumei mentionate nu se realizeaza in termenul stabilit, partile vor reveni la aplicarea termenelor si conditiilor initiale

In sedinta din data de 26.05.2026, Consiliul de Administratie al Societatii a aprobat Caietul de sarcini privind vanzarea prin licitatie competitiva cu strigare, de tip olandez, a activului UNISEM S.A. ROMAN - Strada Tirului nr. 4, Municipiul Roman, Judetul Neamt.

Astfel, in conformitate cu hotararile adoptate de Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor Unisem S.A. din data de 23.04.2026, coroborate cu hotararile adoptate de Consiliul de Administratie din data de 26.05.2026, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activului UNISEM S.A. ROMAN, situat in Municipiul Roman, Strada Tirului nr. 4, Judetul Neamt.

Pretul tranzactiei a fost de 600.000 euro (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost achitata integral la data semnarii contractului de vanzare.

In cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 29.06.2026, actionarii au aprobat vanzarea activului (teren si constructii) aflat in proprietatea societatii: Activ Unisem S.A. Orastie, situat in Municipiul Orastie, Strada Garii nr. 10, judetul Hunedoara, la pretul de 260.000

euro la care se aplica TVA in functie de dispozitiile legale, conform rezultatului obtinut in urma desfasurarii licitatiei competitive cu strigare din data de 18.05.2026.

Astfel, in conformitate cu hotararile adoptate de Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor Unisem S.A. din data de 29.06.2026, coroborate cu hotararile adoptate de Consiliul de Administratie din data de 17.04.2026, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ORASTIE, situat in Municipiul Orastie, Strada Garii nr. 10, Judetul Hunedoara.

Pretul tranzactiei a fost de 260.000 euro (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

In ceea ce priveste resursele umane, la data de 30.06.2026, comparativ cu 30.06.2025, sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Indicator	Nr efectiv 30.06.2025	Nr efectiv 30.06.2026
Total nr. angajati	6	6

In cursul primului semestru al anului 2026 au avut loc urmatoarele tranzactii cu partile afiliate:

- Casa de Bucovina – Club de Munte SA – volumul vanzarilor in perioada 01.01.2026-30.06.2026 fiind in valoare de 7.598 lei – reprezentand venituri din chirii
- Germina Agribusiness SA – volumul vanzarilor in perioada 01.01.2026-30.06.2026 fiind in valoare de 12.916 lei – reprezentand venituri din chirii
- Bucur SA - valoarea cheltuielilor din perioada 01.01.2026-30.06.2026 fiind in valoarea de 6.166 lei – reprezentand servicii de intermediere imobiliara;

Cu exceptia celor mentionate mai sus, UNISEM S.A. nu are de raportat evenimente si tranzactii care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de baza.

In primul semestru al anului 2026 nu au fost evenimente de natura fuziunii sau reorganizarii societatii.

2. Situatia economico- financiara

2.1. Situatii financiare

Situatiile financiare la 30 iunie 2026 au fost intocmite in conformitate cu Ordinului Ministerului de Finante 1802/2014, pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare.

Raportarea contabila este exprimata in lei si nu este auditata sau revizuita de catre auditorii societatii.

In tabelele urmatoare sunt prezentate elemente din Bilantul contabil la 30.06.2026, contul de profit si pierdere si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul incheiat la aceasta data.

a) elemente de bilant

Indicatori	31.12.2025	30.06.2026
Imobilizari necorporale	-	-
Imobilizari corporale	23,856,963	20,922,378
Imobilizari financiare	21,813	21,813
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	23,878,776	20,944,191
Stocuri	-	-
Creante comerciale	105,390	222,330
Alte creante	210,400	444,264
Investitii pe termen scurt	6,466,192	6,466,192
Casa si conturile la banci	13,460,159	16,741,570
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	20,242,141	23,874,356
Cheltuieli in avans	10,574	118,701
TOTAL ACTIVE	44,131,491	44,937,248
Capital social	7,892,613	7,892,613
Rezerve legale	1,079,310	1,079,310
Rezerve din reevaluare	19,133,465	16,524,791
Alte rezerve	1,859,893	1,859,893
Profitul sau pierderea exercitiului	2,075,272	403,575
Repartizarea profitului	199,276	-
Rezultatul reportat	9,659,498	4,673,032
TOTAL CAPITALURI PROPRII	41,500,775	32,433,214
Imprumuturi	-	-
Clienti creditorii	-	338,572
Datorii comerciale- furnizori	(647)	2,047
Avansuri incasate in contul comenzilor	-	-
Alte datorii	2,620,398	12,157,932
TOTAL DATORII PE TERMEN SCURT	2,619,751	12,498,551
Alte datorii, termen lung	-	-
TOTAL DATORII PE TERMEN LUNG	-	-
Provizioane	-	-
Venituri in avans	10,965	5,483
TOTAL PASIVE	44,131,491	44,937,248

La data de 30.06.2026, activele imobilizate sunt in valoare de 20.944.191 lei, in scadere cu 2.934.585 lei fata de valoarea inregistrata la 31.12.2025, de 23.878.776 lei. Diminuarea provine din scaderea imobilizarilor corporale, de la 23.856.963 lei la 20.922.378 lei, ca urmare a vanzarii unor active in primul semestru al anului 2026, in timp ce imobilizarile financiare s-au mentinut la valoarea de 21.813 lei.

Creantele la 30.06.2026 sunt in valoare totala de 666.594 lei, in crestere cu 350.804 lei fata de 31.12.2025. Creantele comerciale au crescut de la 105.390 lei la 222.330 lei, iar alte creante au crescut de la 210.400 lei la 444.264 lei. Aceste sume urmeaza sa fie incasate in perioada urmatoare, in conformitate cu termenele si conditiile contractuale.

Alte creante au inregistrat, de asemenea, o crestere, de la 210.400 lei la 31.12.2025 la 444.264 lei la 30.06.2026. Majorarea este determinata in principal de cresterea dobanzilor de incasat, de la 81.002 lei la 323.089 lei.

Investitiile pe termen scurt se mentin la valoarea de 6.466.192 lei, aceeasi valoare fiind inregistrata si la 31.12.2025.

Investitiile pe termen scurt reprezentau achizitionarea, in luna decembrie 2023, de la societatea INOX SA, a unui 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. 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.

Casa si conturile la banci la 30.06.2026 sunt in valoare de 16.741.570 lei, in crestere cu 3.281.411 lei fata de 31.12.2025. Disponibilitatile banesti reprezinta aproximativ 70% din totalul activelor circulante si constau in principal in disponibilitatile banesti ale societatii.

Cheltuielile in avans au inregistrat la 30.06.2026 o valoare de 118.701 lei, in crestere cu 108.127 lei fata de valoarea de 10.574 lei inregistrata la 31.12.2025. Aceste cheltuieli sunt reprezentate de: impozitele locale aferente semestrului II 2026, care au descarcare lunara, asigurari casco si RCA auto, servicii BVB.

Datoriile societatii la 30.06.2026 sunt in valoare de 12.498.551 lei, in crestere cu 9.878.800 lei fata de valoarea inregistrata la 31.12.2025, de 2.619.751 lei. Datoriile sunt reprezentate integral de obligatii cu termen de exigibilitate sub un an. In structura, acestea au urmatoarea componenta:

- Dividende de plata in valoare de 11.154.227 lei;
- Clienti creditor in valoare de 338.572 lei – reprezentand avansul primit pentru activul Unisem S.A. Orastie
- Impozit pe profit in valoare de 505.242 lei la 30.06.2026.

b) contul de profit si pierdere

Denumire	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026
Cifra de afaceri	1,161,767	1,072,578
Productia vanduta	1,159,704	1,072,578
Venituri din vanzarea marfurilor	2,063	-
Alte venituri din exploatare	6,569,066	3,147,409
VENITURI DIN EXPLOATARE- TOTAL	7,730,833	4,219,987
Cheltuieli cu materiile prime si materiale consumabile	12,489	11,196
Alte cheltuieli materiale	1,163	474
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	10,468	8,522
Cheltuieli privind marfurile	36,141	-
Cheltuieli cu personalul	526,490	531,151
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	725,323	671,711
Ajustari de valoare privind activele circulante	(54,203)	(5,472)
Alte cheltuieli de exploatare	3,932,863	2,602,139
Cheltuieli privind prestatiile externe	311,275	169,843
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	206,579	152,733
Alte cheltuieli	3,415,007	2,279,563
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE- TOTAL	5,190,734	3,819,721
Rezultat din exploatare	2,540,099	400,266
Venituri financiare	348,254	571,950
Cheltuieli financiare	730	3
Rezultat financiar	347,524	571,947
Venituri totale	8,079,087	4,791,937
Cheltuieli totale	5,191,464	3,819,724
Rezultat brut	2,887,623	972,213

Denumire	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026
Impozit pe profit	903,842	568,638
Rezultatul exercitiului financiar	1,983,781	403,575

In primul semestru al anului 2026, cifra de afaceri a fost de 1.072.578 lei, in scadere cu 89.189 lei, respectiv cu 7,68%, comparativ cu perioada similara a anului 2025, cand aceasta a fost de 1.161.767 lei. Scaderea cifrei de afaceri este determinata in principal de diminuarea veniturilor din redevente si chirii, de la 1.147.117 lei in primul semestru al anului 2025 la 1.065.341 lei in perioada similara a anului 2026, respectiv cu 81.776 lei. Scaderea este determinata de vanzarea unor active pentru care societatea inregistra venituri din redevente si chirii atat in anul 2025, cat si in primul semestru al anului 2026.

Cheltuielile din exploatare au fost in valoare de 3.819.721 lei in primul semestru al anului 2026, in scadere cu 1.371.013 lei, respectiv cu aproximativ 26,4%, fata de perioada similara a anului 2025, cand au fost de 5.190.734 lei. Reducerea cheltuielilor de exploatare este determinata in principal de diminuarea altor cheltuieli de exploatare, de la 3.932.863 lei la 2.602.139 lei.

In aceste conditii, in primul semestru al anului 2026, societatea a realizat un profit net de 403.575 lei, in scadere cu 1.580.206 lei, respectiv cu aproximativ 79,6%, fata de profitul net de 1.983.781 lei inregistrat in perioada similara a anului 2025.

c) cash flow:

	30 iunie 2025	30 iunie 2026
(Pierdere)/Profit inainte de impozitare	2,887,623	972,213
Ajustari pentru:		
(Castigul)/Pierdere din vanzarea de mijloace fixe	(3,152,638)	(884,084)
Cheltuieli cu deprecierea si amortizare active imob. corporale si necorp.	725,323	671,711
Cheltuieli/(Venituri) cu ajustari de valoare privind imob. financiare	-	-
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor	(17,472)	(5,052)
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustari pentru deprecierea stocurilor	(36,731)	(420)
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	-	-
Cheltuieli privind dobanzile	730	-
Ajustari nemonetare privind pierderi de creante	-	-
Ajustari nemonetare din dividende prescrise	-	-
Venituri din dobanzi	(348,254)	(571,946)
Venituri din dividende	-	-
Venituri din invest. fin. pe termen scurt (dobanda obligatiuni)	-	-
Ajustari nemonetare privind reevaluarea imobilizarilor (terenuri si cladiri)	-	-
Profit din exploatare inainte de modificarea capitalului circulant	58,581	182,422
(Cresteri)/ Diminuari ale soldurilor clientilor	10,220	(114,753)
(Cresteri)/ Reduceri alte creante	(4,059)	11,087
Reduceri/ (Cresteri) de stocuri	36,731	420
Cresteri / (Reduceri) de furnizori	5,488	2,695
Cresteri / (Reduceri) de alte datorii	(4,229,146)	10,474
Cresteri / (Reduceri) ale veniturilor in avans	(5,017)	(5,482)
(Cresteri)/ Reduceri ale cheltuielilor in avans	(194,934)	(108,127)
Numerar net generat de capitalul circulant	(4,380,717)	(203,686)

	30 iunie 2025	30 iunie 2026
Impozit pe profit platit	(329,273)	(510,038)
Numerar generat din activitatea de exploatare	(4,651,409)	(531,302)
Numerar net generat din activitatea de exploatare	(4,651,409)	(531,302)
Activitati de investitii		
Achizitii de mijloace fixe corporale si necorporale	(79,473)	-
Incasari / (Plati) din vanzari de mijloace fixe	6,590,200	3,485,530
Plati pentru achizitionarea de imobilizari financiare	-	-
Dividende incasate	-	-
Restituire imprumut din Obligatiuni	-	-
Dobanzi incasate (inclusiv din Obligatiuni)	472,009	329,859
Numerar net generat din activitati de investitii	6,982,736	3,815,389
Activitati de finantare		
Dividende platite	(5,939,810)	(2,676)
Impozit pe Dividende platite	(153,103)	-
Incasari / (Plata) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar	(17,603)	-
Incasari/Rambursari de imprumuturi - 5191	-	-
Incasari / Restituiri credite investitii - 162	-	-
Varsare Capital Social	-	-
Subventii pentru investitii	-	-
Dobanzi platite	-	-
Numerar net din activitati de finantare	(6,110,516)	(2,676)
Crestere a disponibilitatilor	(3,779,189)	3,281,411
Disponibilitati la 1 ianuarie	14,206,991	13,460,159
Disponibilitati la 30 iunie	10,427,802	16,741,570

2.2. Indicatorii de lichiditate, de risc si de gestiune

I. Indicatori de lichiditate

	30 iunie 2025	30 iunie 2026
Active curente (A)	11,240,466	23,874,356
Datorii curente (B)	4,251,429	12,498,551
Rata lichiditatii generale	2.64	1.91
Active curente (A)	11,240,466	23,874,356
Stocuri (B)	-	-
Obligatii curente (C)	4,251,429	12,498,551
Rata rapida a lichiditatii (testul acid)	2.64	1.91

II. Indicatori de risc

Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A)	11,876	-
Capital propriu (B)	41,409,283	32,433,214
Gradul de indatorare	0.00	0.00

III. Indicatori de profitabilitate

I. Indicatori de lichiditate	30 iunie 2025	30 iunie 2026
Profit înainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	2,887,623	972,213
Capital angajat (B)	41,409,283	32,433,214
Rentabilitatea capitalului angajat	6.97%	3.00%
Rezultatul din exploatare (A)	2,540,099	400,266
Venituri din exploatare (B)	7,730,833	4,219,987
Marja bruta din vanzari	32.86%	9.49%
IV. Indicatori de activitate		
Cifra de afaceri	1,161,767	1,072,578
Active imobilizate	30,595,956	20,944,191
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0.04	0.05
Cifra de afaceri	1,161,767	1,072,578
Active totale	45,665,729	44,937,248
Viteza de rotatie a activelor totale	0.02	0.02
Creante comerciale medii (A)	222,763	159,793
Rulaj debitor clienti (B)	4,063,641	4,877,141
Perioada incasarii clientilor	20	12
Datorii comerciale medii (A)	6,491	700
Rulaj creditor furnizori (B)	728,310	490,004
Perioada achitarii furnizorilor	0.89	1

4. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii

4.1. Descrierea cazurilor in care societatea a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in timpul perioadei respective.

In primele sase luni ale anului 2026 UNISEM S.A. nu s-a aflat in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare.

4.2. Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societatea.

In primele sase luni ale anului 2026 nu a existat nicio modificare a drepturilor detinatorilor de actiuni emise de UNISEM S.A.

5. Conducerea societatii

5.1 Administratorii societatii

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 in baza hotararii Adunarii Generale Ordinara a Actionarilor.

La 30.06.2026 componenta Consiliul de Administratie este urmatoarea:

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

In perioada dintre 30.06.2026 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.

5.2 Conducerea executiva

In primele sase luni ale anului 2026, conducerea executiva a societatii a fost asigurata de catre Directorul General - Petre Florian Dinu, care are un contract de mandat pe perioada 01.10.2021-01.10.2027.

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.

6. Tranzactii semnificative. Informatii privind tranzactiile majore incheiate de emitent cu persoanele cu care actioneaza in mod concertat sau in care au fost implicate aceste persoane in perioada de timp relevanta

In semestrul I al anului 2026 nu au avut loc tranzactii incheiate de societatea UNISEM SA cu persoane cu care actioneaza in mod concertat sau in care au fost implicate aceste persoane in semestrul I al anului 2026.

7. Riscuri si incertitudini privind urmatoarele sase luni ale anului

Principalele riscuri la care societatea este expusa sunt riscul de rata a dobanzii, riscul valutar, riscul de pret, riscul de credit, riscul de lichiditate, riscul aferent impozitarii, riscul aferent mediului economic si riscul operational.

Strategia generala de administrare a riscurilor urmareste maximizarea profitului societatii raportat la nivelul de risc la care acesta este expus si minimizarea potentialelor variatii adverse asupra performantei financiare a societatii. Societatea utilizeaza o varietate de politici si proceduri de administrare si evaluare a tipurilor de risc la care este expusa.

Riscul ratei dobanzii

Societatea are un nivel scazut al datoriei purtatoare de dobanda.

Riscul valutar

Societatea isi desfasoara activitatea in Romania intr-un mediu economic caracterizat printr-un nivel variabil al inflatiei. La data de 30 iunie 2026 rata de schimb dintre RON si USD a fost de 4.6010 RON/USD si rata de schimb dintre RON si EURO a fost de 5,2438 RON/EUR.

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.

8. Evenimente ulterioare

In data de 03.07.2026, in conformitate cu hotararile adoptate de Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor UNISEM S.A. din data de 29.06.2026, coroborate cu hotararile adoptate de Consiliul de Administratie din data de 17.04.2026, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ORASTIE, situat in Municipiul Orastie, Strada Garii nr. 10, Judetul Hunedoara. Pretul tranzactiei de 260.000 euro (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale) a fost integral incasat pana la data semnarii contractului de vanzare.

In anul 2026, societatea opereaza intr-un context economic marcat de o serie de factori interni si externi care pot influenta veniturile generate din activitatea sa principala. Factorii macroeconomici, precum nivelul inflatiei, volatilitatea pietelor, contextul politic si masurile fiscale post-electorale, precum si implicatiile geopolitice (inclusiv conflictul din Ucraina), pot determina fluctuatii in cererea si comportamentul de consum.

Totodata, mediul de afaceri din 2026 este influentat de modificarile legislative si fiscale recente, cresterea costurilor cu utilitatile si forta de munca, dar si de implementarea noilor cerinte de digitalizare si raportare.

Pentru a asigura continuitatea operationala si stabilitatea financiara, societatea a adoptat o strategie flexibila de optimizare a resurselor si a fluxurilor de trezorerie. Astfel, pe langa activitatea sa principala, aceasta capitalizeaza oportunitatile din sectorul imobiliar prin valorificarea si indexarea

veniturilor din inchirierea spatiilor disponibile, asigurand o diversificare a surselor de venit si un echilibru adecvat in structura sa financiara.

9. Anexe

Situatiile financiare interimare la 30.06.2026

Declaratia de conformitate

10. Semnatura

Sergiu MIHAILOV

Presedinte al Consiliului de Administratie

Bifati numai
dacă
este cazul:

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

☐ An☒ Semestru

Anul

2026

Suma de control

7.892.613

Entitatea UNISEM S.A.

Adresa

Județ

Bucuresti

Sector

Sector 4

Localitate

Bucuresti

Strada

Splaiul Unirii

Nr.

16

Bloc

Scara

Ap.

509

Telefon

0730102858

Număr din registrul comerțului

J1990000014402

Cod unic de inregistrare

3 0 2

Forma de
proprietate

34--Societati pe actiuni

Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)

2 5 4 9 0 0 A D L U F R B N F L U L 2 7

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--Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

☒ **Raportari contabile semestriale**☐ **Entități mijlocii, mari si entități de
interes public**☒ **Entități mici**☐ **Microentități**☐ **Entități de
interes
public**

?

☐ 1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de
anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*

Raportare contabilă la data de 30.06.2026 întocmită de entitățile cărora le sunt incidente Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.3 din OMF nr.1194/ 2025 și care în exercițiul financiar precedent au înregistrat o cifră de afaceri neta mai mare decat echivalentul in lei a 1.000.000 euro.

F10 - SITUATIA ACTIVEI, DATORIIILOR SI CAPITALURILOR PROPRII**F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE****F30 - DATE INFORMATIVE****Indicatori :**

Capitaluri - total

32.433.214

Capital subscris

7.892.613

Profit/ pierdere

403.575

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

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Numele si prenumele

MATEI ANETA

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional

42972

CIF/ CUI membru CECCAR

3 3 7 8 3 2 0 0

Semnătura _____

Semnătura _____

Semnătura electronica

Formular VALIDAT

SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORIILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII

Cod 10

la data de 30.06.2026

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 1194/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2026	30.06.2026
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	23.856.963	20.922.378
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	23.878.776	20.944.191
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		
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)	315.790	666.594
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	315.790	666.594
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	6.466.192	6.466.192
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	13.460.159	16.741.570
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	20.242.141	23.874.356
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	10.574	118.701
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	10.574	118.701
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	2.619.751	12.498.551
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	17.621.999	11.489.023
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	41.500.775	32.433.214
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	10.965	5.483
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	10.965	5.483

F10 - pag. 2				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	10.965	5.483
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	19.133.465	16.524.791
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	2.939.203	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)	43	41	9.659.498	4.673.032
SOLD C (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFÂRȘITUL PERIOADEI DE RAPORTARE				
SOLD C (ct. 121)	45	43	2.075.272	403.575
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	199.276	
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	41.500.775	32.433.214
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	41.500.775	32.433.214

*) 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

MATEI ANETA

Semnătura _____

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

42972

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 30.06.2026

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Perioada de raportare	
			01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2026- 30.06.2026
(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	1.161.767	1.072.578
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	1.161.767	1.072.578
— 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	1.159.704	1.072.578
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	2.063	
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 si 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	6.569.066	3.147.409
-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	7.730.833	4.219.987
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	12.489	11.196
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	1.163	474
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	10.468	8.522
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	8.050	3.707
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	2.417	3.329
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	36.141	
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	526.490	531.151
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	510.952	516.529

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	15.538	14.622
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	725.323	671.711
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	725.323	671.711
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	-54.203	-5.472
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29		
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	54.203	5.472
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	3.932.863	2.602.139
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	278.508	132.764
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	32.767	37.079
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)	4.140	5.760
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	28.627	31.319
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)	206.579	152.733
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34	2	
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	3.415.007	2.279.563
— 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	5.190.734	3.819.721
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	2.540.099	400.266
- 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	348.254	571.946
- 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		4
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	348.254	571.950
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	730	
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58		3
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	730	3
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	347.524	571.947
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	8.079.087	4.791.937
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	5.191.464	3.819.724
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	2.887.623	972.213
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	903.842	568.638
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 PERIOADEI DE RAPORTARE:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	83	69	1.983.781	403.575
- 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.1194/ 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.1194/ 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

MATEI ANETA

Semnătura _____

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

42972

Cod 30

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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat		Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A			B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit		01	01	1		403.575	
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.1194 / 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, salariați 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 creditori		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 salariați		Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	30.06.2025		30.06.2026	
A			B	1		2	
Numar mediu de salariați		20	19	4		4	
Numarul efectiv de salariați existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 30 iunie		21	20	7		6	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr.rd. OMF nr.1194 / 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.1194 / 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.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2025	30.06.2026
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.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2025	30.06.2026
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.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2025	30.06.2026
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	19.006	19.006
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	19.006	19.006
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	19.006	19.006
- 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	1.181.064	1.129.165
- 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		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	7.631	8.417
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	111.462	112.798
- 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	340	6.650
- 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	3.383	13.012
Creanțele entităților 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		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	274.384	188.696
- 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		
- 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		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	81.002	323.089
- 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	107.422	292
- în lei (ct. 5311)	99	85	107.422	292
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	10.320.105	16.741.278
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	10.319.992	16.741.158
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	113	120
- 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	4.256.446	12.504.033

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 și 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 și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	427.139	425.328
- 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	1.122.633	340.619
- 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	1	1
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	970.669	578.352
- datorii în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	28.430	26.762
- datorii fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	942.239	551.590
- fonduri speciale - taxe și varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legătura 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 acționarilor / asociaților (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	1.736.004	11.159.733
-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	1.730.987	11.154.227
-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	5.017	5.506
- 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.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2025	30.06.2026
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	174.408	205.164
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2025	30.06.2026
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 imobile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2025	30.06.2026
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

F30 - pag 7						
XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	30.06.2025		30.06.2026	
			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				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- 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	1.327.016	16,81	1.327.801	16,82
- deținut de alte entități	171	152	495.444	6,28	494.659	6,27
XIII. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A			2025	2026		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	172	152a (312)	6.096.318	2.676		
XIV. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A			2025	2026		
- dividendele interimare repartizate 8)	173	152b (315)				
XV. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A			30.06.2025	30.06.2026		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	174	153				
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	175	154				
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	176	155				
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	177	156				
XVI. Venituri obținute din activități agricole *****)	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A			30.06.2025	30.06.2026		
Venituri obținute din activități agricole	178	157				
XVII. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	179	157a (322)				
- inundații	180	157b (323)				

- secetă	181	157c (324)		
- alunecări de teren	182	157d (325)		

F30 - pag.8

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Numele si prenumele

MATEI ANETA

Semnatura _____

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

42972

**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 munca pe perioada nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 de 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.

****) În 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 1194/ 2025, la rd.161-171, în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat, înscris la rd.160.

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 cooperăției.

UNISEM S.A

Note la situațiile financiare

30 iunie 2026

Pregătite în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014

Neauditare

CUPRINS

PAGINA

Situația fluxurilor de trezorerie	2 – 3
Situația modificărilor capitalului propriu	4
Note la situațiile financiare semestriale	5 – 35

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	30 Iunie 2025	30 Iunie 2026
(Pierdere) / Profit înainte de impozitare	2.887.623	972.213
(Câștig) / Pierdere din vânzarea de mijloace fixe	(3.152.638)	(884.084)
Cheltuieli cu amortizarea activelor imobilizate corp și necorp	725.323	671.711
Cheltuieli / (Venituri) cu ajustări pentru deprec imobilizărilor corp și necorp	-	-
Cheltuieli / (Venituri) cu ajustări pentru deprec creanțelor	(17.472)	(5.052)
Cheltuieli / (Venituri) din ajustări pentru deprec stocurilor	(36.731)	(420)
Cheltuieli / (Venituri) cu provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	-	-
Cheltuieli privind dobânzile	730	-
Ajustări nemonetare privind pierderi de creanțe	-	-
Ajustări nemonetare din dividende prescrise	-	-
Venituri din dividende	-	-
Venituri din dobânzi	(348.254)	(571.946)
Venituri din investiții financiare pe termen scurt (dobândă obligațiuni)	-	-
Ajustări nemonetare privind reevaluarea imobilizărilor (terenuri și clădiri)	-	-
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	58.581	182.422
(Creșteri) / Reduceri creanțe clienți	10.220	(114.753)
(Creșteri) / Reduceri alte creanțe	(4.059)	11.087
(Creșteri) / Reduceri de stocuri	36.731	420
Creșteri / (Reduceri) datorii furnizori	5.488	2.695
Creșteri / (Reduceri) alte datorii	(4.229.146)	10.474
Creșteri / (Reduceri) a veniturilor în avans	(5.017)	(5.482)
(Creșteri) / Reduceri ale cheltuielilor în avans	(194.934)	(108.127)
Numerar net generat de capitalul circulant	(4.380.717)	(203.686)
Impozit pe profit plătit	(329.273)	(510.038)
Numerar generat din activitatea de exploatare	(4.651.409)	(531.302)

Activități de investiții

Achiziții de mijloace fixe corporale și necorporale	(79.473)	-
Încasări din vânzări de mijloace fixe, inclusiv avansuri	6.590.200	3.485.530
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări financiare	-	-
Dividende încasate	-	-
Restituire împrumut din Obligațiuni	-	-
Dobânzi încasate (inclusiv din Obligațiuni)	472.009	329.859
Numerar net generat din activități de investiții	6.982.736	3.815.389

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE SEMESTRIALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 30 Iunie 2026

	30 Iunie 2025	30 Iunie 2026
Activități de finanțare		
Dividende plătite	(5.939.810)	(2.676)
Impozit pe Dividende plătite	(153.103)	-
Încasări / (Plăți) datorii aferente contractelor de leasing financiar	(17.603)	-
Încasări / Rambursări de împrumuturi - 5191	-	-
Încasări / Restituiri credite investiții - 162	-	-
Vărsare Capital Social	-	-
Subvenții pentru investiții	-	-
Dobânzi plătite	-	-
Numerar net din activități de finanțare	(6.110.516)	(2.676)
Creștere a disponibilităților	(3.779.189)	3.281.411
Disponibilități la 1 ianuarie	14.206.991	13.460.159
Disponibilități la 30 iunie	10.427.802	16.741.570

Președinte Consiliu Administrație

Mihailov Sergiu

Întocmit,

Matei Aneta

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE SEMESTRIALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 30 Iunie 2026

Situația Modificărilor Capitalurilor Proprii pentru exercițiul încheiat la 30 Iunie 2026

Element al capitalului propriu		Sold la 01.01.2025	Creșteri	Reduceri/ Distribuiți	Sold la 31.12.2025	Creșteri	Reduceri/ Distribuiți	Sold la 30.06.2026
		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	28.792.905		9.659.440	19.133.465		2.608.674	16.524.791
Rezerve legale	1061	880.034	199.276		1.079.310			1.079.310
Alte rezerve	1068	1.859.893			1.859.893			1.859.893
Rezultat reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	1171	-	-	-	-	1.875.996	-	1.875.996
<i>Sold Creditor</i>	1171	-			-	1.875.996		1.875.996
<i>Sold Debitor</i>	1171	-			-			-
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	1175	6.747.663	9.659.441	6.747.606	9.659.498	2.608.674	9.471.136	2.797.036
<i>Sold Creditor</i>	1175	6.747.663	9.659.441	6.747.606	9.659.498	2.608.674	9.471.136	2.797.036
<i>Sold Debitor</i>	1175	-			-			-
Profitul sau pierderea exercițiului	121	103.429	2.075.272	103.429	2.075.272	403.575	2.075.272	403.575
<i>Sold Creditor</i>	121	103.429	2.075.272	103.429	2.075.272	403.575	2.075.272	403.575
<i>Sold Debitor</i>	121				-			-
Repartizarea profitului	129	74.753	199.276	74.753	199.276		199.276	-
Total capitaluri proprii		46.201.784	11.734.713	16.435.722	41.500.775	4.888.245	13.955.806	32.433.214

Președinte Consiliu Administrație

Mihailov Sergiu

Întocmit

Matei Aneta

NOTA 1 - Prezentarea societății

UNISEM SA, cu sediul în București, Splaiul Unirii nr.16, etaj 5, camera 509A este o societate pe acțiuni, având numărul de înmatriculare la Registrul Comerțului J1990000014402 și codul fiscal RO302.

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 horticola 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 Complexe de semințe județene fără personalitate juridică.

Din 1990 I.V.S.L.M.S. a fost reorganizată în societate pe acțiuni sub denumirea de S.C. UNISEM S.A. Societatea este înregistrată la Registrul Comerțului sub codul unic 302 / J40/14/1990 și are sediul social în București.

Până la data de 06.08.2025, UNISEM S.A. avea ca obiect principal de activitate conform ordinului "comerțul cu ridicata al cerealelor, semințelor, furajelor și tutunului" – corespunzător cod CAEN 4621 din Clasificarea Activităților din Economia Națională – CAEN – Rev.3, înregistrat la Oficial Național al Registrului Comerțului București.

Începând cu data de 06.08.2025, obiectul principal de activitate, respectiv domeniul principal de activitate al societății, conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 06.08.2025 va fi reprezentat de închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Propunerile de schimbare a domeniului principal de activitate al societății, respectiv de schimbare a obiectului principal de activitate al societății vin în contextul în care, în ultimii ani, societatea a desfășurat și a obținut venituri preponderent din activitatea de închiriere și subînchiriere bunuri imobiliare proprii.

În Ședința din data de 31.01.2025, Consiliul de Administrație al Societății a aprobat schimbarea sediului social al societății UNISEM S.A., începând cu data de 31.01.2025, la adresa: Mun. București, Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 5, Camera 509A, Sector 4, România.

În data de 17.04.2026, Consiliul de Administrație a aprobat Caietul de sarcini privind vânzarea prin LICITAȚIE COMPETITIVĂ CU STRIGARE, DE TIP OLANDEZ, a următorului activ, proprietate a societății:

- Activul UNISEM S.A. ORĂȘTIE, situat în Strada Gării nr. 10, Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara

În data de 26.05.2026, Consiliul de Administrație a aprobat Caietul de sarcini privind vânzarea prin LICITAȚIE COMPETITIVĂ CU STRIGARE a următorului activ, proprietate a societății:

- Activul UNISEM S.A. ROMAN, situat în Strada Tirului nr. 4, Municipiul Roman, Județul Neamț.

În data de 25.06.2026 a fost finalizat procesul de vânzare pentru activul UNISEM S.A. ROMAN, situat în Municipiul Roman, Strada Tirului nr. 4, Județul Neamț, la prețul de 600.000 euro, sumă ce a fost achitată integral la data semnării contractului de vânzare.

NOTA 1 - Prezentarea societății (continuare)

În data de 23.04.2026, în urma desfășurării Adunării Generale Ordinare a Acționarilor societății Unisem S.A., s-a aprobat alegerea următoarelor persoane ca membrii în Consiliul de Administrație al UNISEM S.A., pentru un mandat de 4 ani, începând din data de 27.04.2026 și până în data de 26.04.2030 (inclusiv), ca urmare a expirării mandatului dlui Sorin Marica și al dnei Andreea-Ioana Galani:

Sorin Marica, cu o majoritate de 100% din voturile valabil exprimate, în urma exprimării unui număr total de 60.721.927 voturi valabile pentru un număr de 60.721.927 acțiuni deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, reprezentând 76,9351% din capitalul social al societății, dintre care 60.721.927 voturi „pentru”, 0 voturi „împotriva”, 0 „abțineri”, 0 voturi anulate și 0 voturi neexprimate.

Andreea-Ioana Galani, cu o majoritate de 100% din voturile valabil exprimate, în urma exprimării unui număr total de 60.721.927 voturi valabile pentru un număr de 60.721.927 acțiuni deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, reprezentând 76,9351% din capitalul social al societății, dintre care 60.721.927 voturi „pentru”, 0 voturi „împotriva”, 0 „abțineri”, 0 voturi anulate și 0 voturi neexprimate.

Conform informațiilor disponibile societății, nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorii societății și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită Administrator.

Membrii Consiliului de Administrație la 30.06.2026 nu dețin acțiuni emise de UNISEM S.A.

În primul semestru al anului 2026 nu au fost evenimente de natura fuziunii sau reorganizării societății.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile

2.1 Bazele întocmirii situațiilor financiare

Aceste situații financiare sunt responsabilitatea conducerii societății UNISEM S.A. și sunt întocmite în conformitate cu:

- Legea contabilității 82/1991 (republicată)
- Prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare („OMFP 1802/2014”)

Politicile contabile adoptate pentru întocmirea și prezentarea situațiilor financiare sunt în conformitate cu principiile contabile prevăzute de OMFP 1802/2014.

Aceste situații financiare cuprind:

- Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii;
- Contul de profit și pierdere;
- Situația modificărilor capitalurilor proprii;
- Situația fluxurilor de trezorerie;
- Note explicative la situațiile financiare.

Situațiile financiare se referă doar la UNISEM S.A. Societatea nu are filiale care să facă necesară consolidarea. Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMFP 1802/2014.

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.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.2 Principii contabile semnificative

Situațiile financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 30 iunie 2026 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, 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 apărute în cursul exercițiului financiar curent sau al unui exercițiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
- c) deprecierea au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilității de angajamente - au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercițiului, 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 exercițiului corespunde cu bilanțul de închidere al exercițiului precedent.

Principiul referitor la necompensări - 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.

Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție - elementele prezentate în situațiile financiare se evaluează, de regulă, 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.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)**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 legătură 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 că Societatea își va continua 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 că 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 apreciază că nu există riscuri privind continuitatea activității, având în vedere că veniturile din chiriile percepute au fost majorate în linie cu rata inflației, iar portofoliul include terenuri și imobile neexploatate, capabile să aducă venituri noi prin valorificare și investiții.

În cursul primului semestru al anului 2026 societatea a realizat un profit net de 403.575 LEI.

2.6 Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în lei la rata de schimb valabilă la data tranzacției.

Ratele de schimb folosite pentru conversia soldurilor exprimate în valută :

Valuta	30.06.2025	30.06.2026	Variație
EUR	5,0777	5,2438	3,27%
USD	4,3329	4,6010	6,19%

Activele și pasivele monetare exprimate în valută (disponibilități și alte elemente asimilate, cum sunt depozitele bancare, creanțe și datorii în valută) trebuie evaluate și raportate utilizând cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României valabil la data încheierii fiecărei luni. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile se înregistrează lunar la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

2.7 Situații comparative

În cazul în care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat și argumentat în notele explicative, fără a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)**2.8 Active imobilizate**

Activele imobilizate sunt active generatoare de beneficii economice viitoare și deținute pe o perioadă mai mare de un an. Aceste active sunt înregistrate inițial la costul de achiziție. Ulterior recunoașterii, cu excepția terenurilor și construcțiilor, și a investițiilor imobiliare, activele imobilizate sunt evaluate la costul de achiziție mai puțin amortizarea cumulată și ajustările cumulate de valoare; terenurile, construcțiile și investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea reevaluată.

La 31.12.2022 au fost reevaluate activele aflate în patrimoniul societății de către un expert evaluator, societatea CROSSPOINT VALUATION SRL, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J40/4377/2006, cod fiscal RO 18484817. Evaluarea a fost făcută de dl. Alexandru Pocatilu, membru ANEVAR, specializările EPI și BM, evaluator autorizat, legitimație nr. 15287, din partea Crosspoint Valuation SRL, certificat nr. 0304/2022.

Bazele raportului de evaluare recomandat pentru acest tip de proprietate și pentru scopul înregistrării acestuia în situațiile financiare sunt:

- **Valoarea de piață**, definită 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 justă** în accepțiunea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, care este definită în 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.

Obiectivul unei măsurători a valorii juste este de a estima prețul la care poate avea loc o tranzacție ordonată pentru vânzarea unui activ sau stingerea unei datorii, între participanții la piață, la data măsurătorii și în condițiile de piață curente. Este, astfel, descrisă uneori ca o abordare „mark to market” (marcare la piață).

Într-adevăr, referințele din IFRS 13 referitoare la participanții la piață și vânzare indică cu claritate faptul că, pentru majoritatea scopurilor practice, conceptul de valoare justă este consecvent celui de valoare de piață; în concluzie, în mod normal, nu ar fi nicio diferență între cele două în ceea ce privește valorile raportate (Red Book, VPS7).

Date relevante:

Datele relevante în cazul unei evaluări sunt data evaluării, data inspecției proprietății — unde este cazul — și data raportului de evaluare.

Societatea a pus la dispoziția evaluatorului date referitoare la drepturile de proprietate, utilizare, urbanism și altele similare; sau, în anumite cazuri, evaluatorul a strâns aceste informații din surse publice. Evaluatorul a considerat aceste informații ca fiind complete și corecte pentru scopul evaluării. În cazul în care aceste informații s-ar fi dovedit a fi incorecte și incomplete, evaluatorul își rezervă dreptul de a revizui evaluarea în consecință.

Acolo unde a fost posibil, s-au făcut verificări online la Direcția Locală de Urbanism referitoare la proprietate și s-a presupus că toate proiectele urbanistice și propunerile de căi de transport care sunt relevante pentru proprietate au fost revelate.

Documentele puse la dispoziția evaluatorului includ:

- **Acte de proprietate:** extrase de carte funciară, contracte de vânzare-cumpărare, încheieri de intabulare, titluri de proprietate;
- **Documentație referitoare la închiriere:** contracte de închiriere, situații ale chiriașilor, schițe, planuri, documentație cadastrală.

Informațiile de piață (prețuri, chirii, randamente etc.) au fost strânse din diverse surse, cum ar fi portaluri imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.spatii-comerciale.ro etc.), publicații periodice (Revista Valoarea etc.), baze de date interne sau externe (flexMLS) etc.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.8 Active imobilizate (continuare)

Aceste informații au fost folosite ca fiind rezonabile și pertinente, după ce au fost făcute verificări încrucișate referitoare la acuratețea acestora; totuși, au fost considerate complete și precise.

Proprietățile au fost inspectate atât la interior, cât și la exterior, acolo unde a fost posibil.

Scopul inspecției evaluatorului a fost de a constata starea aparentă a proprietății, fără a apela la ajutorul unui structurist, specialist de mediu etc.; totuși, în cazul în care există vizibile defecte sau deteriorări care să ridice suspiciuni referitoare la integritatea structurală, acestea au fost descrise în mod detaliat în raportul de evaluare.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fie puse la dispoziție de către societate, fie colectate prin mijloace proprii și cu diligență din surse publice.

Toate informațiile juridice referitoare la proprietate au fost extrase din documentele puse la dispoziție evaluatorului de către terțe părți sau, acolo unde este cazul, au fost colectate de către evaluator din surse publice, sursa fiind menționată în raport.

Se presupune că dreptul de proprietate este real și tranzacționabil, proprietatea imobiliară fiind evaluată în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, fără a fi grevată de sarcini, litigii sau interdicții de orice natură. Orice alocări ale valorii pe componente pot fi luate în considerare exclusiv dacă sunt fundamentate și descrise în acest raport, oricare alte împărțiri fiind considerate irelevante și neangajând în niciun fel responsabilitatea evaluatorului.

Evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție și anexate în copie. Unde a fost necesar, a folosit mijloace publice pentru a estima fracțiuni sau rații ale proprietății, indicând acest lucru, după cum era cazul, în raport. În cazul în care seturi de documente diferite indică date diferite referitoare la aceeași proprietate, evaluatorul a folosit cea mai recentă sau cea mai relevantă / pertinentă sursă. În scopul evaluării, evaluatorul a presupus că proprietatea nu a fost contaminată cu substanțe poluante într-o măsură în care să-i afecteze valoarea. Totuși, în situația în care această ipoteză este incorectă, valorile raportate în raport pot fi diminuate în consecință.

Toate presupunerile, descrierile, calculele și estimările privitoare la starea proprietății, bazate pe informațiile de piață și nivelurile chiriilor, prețurilor, randamentelor și taxelor, sunt valabile la data evaluării și/sau inspecției, după relevanță.

Nu s-a ținut cont în cuprinsul evaluării de echipamentele sau utilajele care nu făceau parte din instalațiile ce deserveau clădirea. Toate echipamentele, utilajele și instalațiile care țin în mod direct sau majoritar de domeniul de activitate al ocupantului au fost excluse în mod specific.

Evaluatorul a folosit următoarele ipoteze speciale, așa cum sunt ele definite în Standarde, care constau în:

Presupunerea că documentele reflectă fidel caracteristicile fizice ale proprietăților și că nu există diferențe materiale semnificative între acestea și înscrisurile din documente.

Raportul de evaluare are la bază și respectă cerințele ultimei ediții a Standardelor Naționale de Evaluare (Standardele ANEVAR), ediția 2022, publicate de ANEVAR, sub rezerva Ipotezelor și a ipotezelor speciale explicate în raport.

În mod particular, evaluatorul a menționat în continuare acele standarde și 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)

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.8.1 Imobilizări necorporale

(i) Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt capitalizate ca imobilizări necorporale. Cheltuielile de constituire sunt amortizate pe o perioadă de maximum 5 ani.

(ii) Cheltuieli de dezvoltare

Cheltuielile de dezvoltare generate de aplicarea practică a rezultatelor cercetării sau a altor cunoștințe într-un plan sau proiect ce vizează producția de materiale, dispozitive, produse, procese, sisteme sau servicii noi sau îmbunătățite substanțial, înainte de începerea producției sau utilizării comerciale, sunt recunoscute ca imobilizări necorporale și se amortizează pe perioada contractului sau pe durata de utilizare. În cazul în care durata contractului sau durata de utilizare depășește 5 ani, durata de amortizare a cheltuielilor de dezvoltare nu va depăși 10 ani.

Imobilizarea necorporală generată de dezvoltare (sau faza de dezvoltare a unui proiect intern) se recunoaște dacă sunt îndeplinite următoarele criterii:

- a) este fezabilă finalizarea ei din punct de vedere tehnic, astfel încât să fie disponibilă pentru utilizare sau vânzare;
- b) conducerea intenționează să o finalizeze și să o utilizeze sau să o vândă;
- c) există capacitatea de a o utiliza sau vinde;
- d) poate fi demonstrat modul în care imobilizarea necorporală va genera beneficii economice viitoare probabile;
- e) sunt disponibile resurse tehnice, financiare și de altă natură adecvate pentru a completa dezvoltarea și pentru a utiliza sau vinde imobilizarea necorporală;
- f) pot fi evaluate credibil cheltuielile atribuibile imobilizării pe perioada dezvoltării sale.

Cheltuielile de dezvoltare care nu îndeplinesc criteriile menționate anterior sunt trecute pe cheltuieli în momentul în care au loc. Cheltuielile de dezvoltare care au fost trecute pe cheltuieli nu sunt capitalizate în perioadele ulterioare.

(iii) Fond comercial

Fondul comercial reprezintă diferența dintre costul de achiziție și valoarea justă la data tranzacției a părții din activele nete achiziționate.

Fondul comercial se recunoaște la cumpărare sau fuziune, atunci când se realizează transferul tuturor activelor sau al unei părți din acestea și, după caz, și al datoriilor și capitalurilor proprii. Transferul trebuie să fie în legătură cu o afacere, reprezentată de un ansamblu integrat de activități și active organizate în scopul obținerii de beneficii. Înregistrarea activelor și datoriilor primite cu ocazia transferului se realizează la valoarea justă determinată prin evaluarea lor individuală.

Fondul comercial se amortizează liniar pe o durată de 5 ani. În cazurile excepționale în care durata de utilizare nu poate fi estimată în mod credibil, fondul comercial se poate amortiza pe maximum 10 ani. Fondul comercial generat intern nu se recunoaște ca activ.

(iv) Concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare

Concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare se înregistrează la costul de achiziție sau la valoarea de aport (în această situație valoarea de aport se asimilează valorii juste stabilite în baza unui raport de evaluare).

Concesiunile primite se reflectă ca imobilizări necorporale atunci când contractul de concesiune stabilește o durată și o valoare determinate pentru concesiune. Amortizarea concesiunii se înregistrează pe durata de folosire a acesteia, stabilită conform contractului. [Notă – În cazul în care contractul prevede plata unei chirii / redevențe și nu o valoare amortizabilă, se reflectă cheltuiala reprezentând chiria / redevența fără recunoașterea concesiunii ca o imobilizare necorporală.]

Brevetele, licențele, mărcile comerciale și activele similare sunt amortizate folosind metoda liniară pe o perioadă între 1 și 3 ani.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.8.1 Imobilizări necorporale (continuare)

(v) Avansuri și alte imobilizări necorporale

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programele informatice create de entitate sau achiziționate de la terți pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale.

Elementele de natura altor imobilizări necorporale sunt amortizate liniar pe o perioadă de 1-3 ani. În cazul programelor informatice achiziționate împreună cu licențele de utilizare, dacă se poate efectua o separare între cele două active, acestea sunt contabilizate și amortizate separat.

Cheltuielile care permit imobilizărilor necorporale să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial sunt adăugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizări necorporale dacă nu sunt parte integrantă a imobilizărilor corporale.

2.8.2 Imobilizări corporale

Cost / evaluare – Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la costul de achiziție.

Categoriile de imobilizări care sunt supuse reevaluării sunt terenurile, clădirile, dar și investițiile imobiliare.

Amortizarea cumulată la data reevaluării este eliminată din valoarea contabilă brută a activului, iar valoarea netă este recalculată la valoarea reevaluată a activului. Creșterile valorilor contabile rezultate în urma reevaluărilor efectuate au fost creditate în rezerva din reevaluare.

Transferul rezervei din reevaluare în rezultatul reportat se realizează pe măsură ce activul este utilizat. Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat (contul 1175 „Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare”), atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Câștigul se consideră realizat pe măsură ce activul este folosit de entitate; valoarea rezervei transferate este diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului. Rezervele din reevaluare se impozitează pe măsura realizării.

Valorile juste ale imobilizărilor corporale și ale investițiilor imobiliare reevaluate sunt actualizate cu suficientă regularitate (la o periodicitate între 3 și 5 ani, conform politicilor contabile), astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului. Valorile imobilizărilor astfel determinate în urma reevaluării sunt amortizate începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a avut loc reevaluarea

Societatea a realizat ultima reevaluare a activelor imobilizate (terenuri, clădiri și investiții imobiliare) la data de 31.12.2022.

Reevaluarea imobilizărilor corporale se face la valoarea justă de la data bilanțului. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii.

Dacă un element de imobilizare corporală este reevaluat, toate celelalte active din grupa din care face parte trebuie reevaluate. Dacă nu există informații din piață referitoare la valoarea justă, valoarea justă este estimată pe baza fluxurilor nete de numerar sau a costului de înlocuire depreciat. Dacă valoarea justă a unei imobilizări corporale nu mai poate fi determinată prin referință la o piață activă, valoarea activului prezentată în situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii trebuie să fie valoarea sa reevaluată la data ultimei reevaluări, din care se scad ajustările cumulate de valoare.

Costul inițial al imobilizărilor corporale constă în prețul de achiziție, incluzând taxele de import sau taxele de achiziție nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obținerea de autorizații și alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizării corporale și orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul și în condițiile de funcționare.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)**2.8.2 Imobilizări corporale (continuare)**

În costul unei imobilizări corporale sunt incluse și costurile estimate inițial cu demontarea și mutarea acesteia la scoaterea din funcțiune, precum și cu restaurarea amplasamentului pe care este poziționată imobilizarea, atunci când aceste sume pot fi estimate credibil și societatea are o obligație legată de demontare, mutare a imobilizării corporale și de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea și mutarea imobilizării corporale, precum și cele cu restaurarea amplasamentului se recunosc în valoarea acesteia, în corespondență cu un cont de provizioane (contul 1513 „Provizioane pentru dezafectare imobilizări corporale și alte acțiuni similare legate de acestea”).

Cheltuielile ulterioare de întreținere și reparații

Cheltuielile survenite după ce mijlocul fix a fost pus în funcțiune, cum ar fi reparațiile, întreținerea și costurile administrative, sunt în mod normal înregistrate în situația veniturilor și cheltuielilor în perioada în care au survenit.

În cazul înlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, societatea recunoaște costul înlocuirii parțiale, valoarea contabilă a părții înlocuite fiind scoasă din evidență, cu amortizarea aferentă, dacă informațiile necesare sunt disponibile.

Inspekțiile sau reviziile generale regulate sunt recunoscute ca o componentă a elementului de imobilizări corporale dacă sunt respectate criteriile de recunoaștere ca activ și dacă aceste costuri sunt semnificative. În acest caz, valoarea componentei se amortizează pe perioada dintre două inspekții planificate. Costul reviziilor și inspekțiilor curente, altele decât cele recunoscute ca o componentă a imobilizării, reprezintă cheltuieli ale perioadei.

2.8.3 Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare sunt reprezentate de terenuri și clădiri (un teren sau o clădire — ori o parte a unei clădiri — sau ambele) deținute mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, ori ambele, decât pentru a fi utilizate în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative sau a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității.

La data achiziției, societatea stabilește, pe baza politicilor contabile și a raționamentului profesional, care dintre proprietățile imobiliare deținute îndeplinesc condițiile pentru a fi încadrate la investiții imobiliare.

Investițiile imobiliare sunt supuse regulilor de evaluare aplicabile imobilizărilor corporale, după cum au fost descrise mai sus. Durata de viață a clădirilor incluse în investiții imobiliare este menționată mai jos, la subcapitolul „Amortizarea”.

Transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare sunt făcute când există o modificare a utilizării, evidențiată de:

- a) Începerea / Încheierea utilizării de către societate (transfer între categoria investițiilor imobiliare și cea a imobilizărilor corporale);
- b) Începerea procesului de amenajare în perspectiva vânzării (transfer din investiții imobiliare în stocuri); sau
- c) Începerea unui leasing operațional (transfer din stocuri în investiții imobiliare).

În cazul în care societatea decide să cedeze o investiție imobiliară, cu sau fără amenajări suplimentare, entitatea continuă să trateze proprietatea imobiliară ca investiție imobiliară până în momentul în care aceasta este scoasă din evidență.

2.8.4 Amortizarea

Durata de utilizare economică este perioada în care un activ este prevăzut a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate. Amortizarea este calculată folosind metoda amortizării liniare pe întreaga durată de viață a activelor.

Terenurile nu se amortizează, deoarece se consideră că au o durată de viață nedefinită.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)**2.8.4 Amortizarea (continuare)**

Duratele de viață pentru principalele categorii de imobilizări corporale sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Tip	Ani
Clădiri	1 - 50
Echipamente tehnologice, aparate de măsură și control	1 - 9
Vehicule de transport	1 - 6
Mobilier	1 - 17
Investiții imobiliare – clădiri	1 - 50

Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii lor de intrare. Dacă o imobilizare corporală complet amortizată mai poate fi folosită, entitatea poate proceda la reevaluarea acesteia. Cu ocazia reevaluării imobilizărilor corporale, acestea i se stabilesc o nouă durată de viață și o nouă durată de utilizare economică, corespunzătoare perioadei estimate a se folosi în continuare.

O modificare semnificativă a condițiilor de utilizare, cum ar fi numărul de schimburi în care este utilizat activul, precum și în cazul efectuării unor investiții sau reparații, altele decât cele determinate de întreținerile zilnice, sau învechirea unei imobilizări corporale poate justifica revizuirea duratei de amortizare. De asemenea, în cazul în care imobilizările corporale sunt trecute în conservare, folosirea lor fiind întreruptă pe o perioadă îndelungată, poate fi justificată revizuirea duratei de amortizare.

2.8.5 Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare, atunci când niciun beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea lor ulterioară.

În cazul scoaterii din evidență a unei imobilizări corporale, sunt evidențiate distinct veniturile din vânzare, cheltuielile reprezentând valoarea neamortizată a imobilizării și alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

În scopul prezentării în contul de profit și pierdere, câștigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale se determină ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta, și trebuie prezentate ca valoare netă, ca venituri sau cheltuieli, după caz, la elementul „Alte venituri din exploatare”, respectiv „Alte cheltuieli de exploatare”.

Când societatea recunoaște în valoarea contabilă a unei imobilizări corporale costul unei înlocuiri parțiale (înlocuirea unei componente), valoarea contabilă a părții înlocuite, cu amortizarea aferentă, este scoasă din evidență.

2.8.6 Deprecierea activelor imobilizate

La încheierea exercițiului financiar, valoarea elementelor de natura activelor imobilizate este pusă de acord cu rezultatele inventarierii. În acest scop, valoarea contabilă netă se compară cu valoarea stabilită pe baza inventarierii, denumită valoare de inventar. Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar și valoarea contabilă netă a elementelor de imobilizări se înregistrează în contabilitate pe seama unei amortizări suplimentare, în cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibilă, sau se efectuează o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare, atunci când deprecierea este reversibilă. Valoarea de inventar este stabilită în funcție de utilitatea bunului, starea acestuia și prețul pieței.

Valoarea contabilă a activelor imobilizate este reprezentată de costul de achiziție diminuat cu amortizarea cumulată până la acea dată, precum și cu pierderile cumulate de valoare, iar valoarea contabilă a clădirilor și amenajărilor aferente este reprezentată de valoarea reevaluată.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.8.7 Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care societatea este legată în virtutea intereselor de participare, precum și alte investiții deținute ca imobilizări.

Imobilizările financiare sunt recunoscute în bilanț la costul de achiziție sau la valoarea de aport. Costul de achiziție cuprinde și costurile de tranzacționare. La data bilanțului, imobilizările financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

Anual, cu ocazia inventarierii, societatea va analiza necesitatea constituirii ajustărilor pentru pierderile de valoare ale imobilizărilor financiare pe baza cotațiilor de pe BVB din ultima zi a fiecărui exercițiu financiar.

Ajustările pentru pierderile de valoare ale acțiunilor netranzacționate se vor determina ca diferență între valoarea contabilă și valoarea justă stabilită în baza raportului emis de un evaluator extern autorizat. În cazul în care diferența între valoarea contabilă și valoarea justă stabilită în baza raportului emis de un evaluator extern autorizat este negativă, aceasta se înregistrează drept cheltuielă în contul 6863 „Cheltuieli financiare privind ajustările pentru pierderea de valoare a imobilizărilor financiare”.

2.9 Rezerva din reevaluare

Politica societății este de a recunoaște surplusul din reevaluare pe măsură ce rezervele constituite se amortizează, respectiv la scoaterea din gestiune a activelor imobilizate. Politica societății este de a transfera în rezultatul reportat amortizarea surplusului din reevaluare, pe măsură ce aceasta este înregistrată, conform celor menționate mai sus la secțiunea *Imobilizări corporale*.

Din punct de vedere fiscal, rezervele din reevaluare constituite după 31 decembrie 2003 au fost impozitate pe măsura amortizării acestora, începând cu data de 1 mai 2009.

2.10 Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt mărfuri de natura semințelor (certificate, bază și prebază), ambalaje de împachetat semințe cu sigla UNISEM și materiale consumabile – alte ambalaje cu sigla UNISEM.

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achiziției și prelucrării, precum și alte costuri suportate pentru a aduce stocurile în formă și în locul în care se găsesc. Reducerile comerciale acordate de furnizori reduc costul de achiziție al stocurilor, dacă acestea mai sunt în gestiune.

La ieșirea din gestiune, stocurile se evaluează pe baza metodei FIFO.

La data situațiilor financiare, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Valoarea realizabilă netă este prețul de vânzare estimat a fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, mai puțin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci când este cazul, și costurile estimate necesare vânzării.

Acolo unde este necesar, se fac ajustări pentru deprecierea stocurilor pentru mărfurile certificate-expirate, certificate – sub STAS, bază și prebază – sub STAS, cu mișcare lentă, degradate, uzate fizic sau moral.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.11 Creanțe comerciale

Creanțele comerciale sunt recunoscute și înregistrate la suma inițială a facturilor, mai puțin ajustările pentru depreciere pentru sumele necollectabile. Ajustările pentru depreciere sunt constituite când există dovezi conform cărora societatea nu va putea încasa creanțele la scadența inițială agreată. Societatea înregistrează ajustări pentru deprecierea creanțelor comerciale în cazul creanțelor neîncasate, cu scadența depășită cu mai mult de 365 de zile sau aferente clienților aflați în litigiu sau în alte proceduri judiciare (insolvență, faliment).

2.12 Investiții financiare pe termen scurt

Acestea includ depozitele pe termen scurt la bănci (mai puțin cele descrise în secțiunea 2.13) și alte investiții pe termen scurt (obligațiuni, acțiuni și alte valori mobiliare achiziționate în vederea realizării unui profit într-un termen scurt).

Costul de achiziție al valorilor mobiliare pe termen scurt care nu sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată, precum și al valorilor mobiliare pe termen lung, include și costurile direct atribuibile achiziției lor, conform contractelor încheiate.

Valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzacționare pe o piață reglementată se evaluează la data bilanțului la valoarea de cotație din ultima zi de tranzacționare, iar cele netranzacționate, la costul istoric mai puțin eventualele ajustări pentru pierdere de valoare.

2.13 Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost. Pentru situația fluxurilor de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerarul din casă, conturile la bănci, precum și cecurile și efectele comerciale depuse la bănci.

Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni sunt incluse în numerar și echivalente de numerar dacă sunt deținute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt și nu în scop investițional.

2.14 Datorii

Datoria reprezintă o obligație prezentă a entității ce derivă din evenimente din trecut și a cărei stingere se preconizează să rezulte dintr-o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice. Datoriile reprezintă angajamente financiare ale debitorilor cu privire la sume de bani sau bunuri convenite creditorilor și reprezintă surse atrase de unitatea patrimonială pentru finanțarea activității de exploatare a acesteia.

Obligațiile comerciale sunt înregistrate la cost, care reprezintă valoarea obligației ce va fi plătită în viitor pentru bunurile și serviciile primite, indiferent dacă au fost sau nu facturate către societate.

O datorie trebuie clasificată pe termen scurt, denumită și datorie curentă, atunci când:

- se așteaptă să fie decontată în cursul normal al ciclului de exploatare al entității; sau
- este exigibilă în termen de 12 luni de la data bilanțului.

2.15 Împrumuturi

Împrumuturile pe termen scurt și lung sunt înregistrate inițial la suma primită. Diferențele dintre sumele primite și valoarea de răscumpărare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere pe durata contractului de împrumut.

Onorariile și comisioanele bancare aferente obținerii împrumuturilor pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor înregistrate în avans. Cheltuielile în avans urmează să se recunoască la cheltuieli curente eșalonat, pe perioada de rambursare a împrumuturilor respective.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.15 Împrumuturi (continuare)

Dacă societatea are un drept necondiționat de a-și amâna decontarea împrumuturilor pentru cel puțin douăsprezece luni după finalul perioadei de raportare, atunci datoriile în cauză vor fi clasificate ca datorii pe termen lung. Celelalte împrumuturi vor fi prezentate ca datorii pe termen scurt.

Porțiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificată în „Datorii: Sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an” și inclusă împreună cu dobânda acumulată la data bilanțului contabil în „Sume datorate instituțiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

2.16 Contracte de leasing

(1) Contracte de leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobilizările corporale în care societatea își asumă toate riscurile și beneficiile aferente proprietății sunt clasificate ca contracte de leasing financiar. [Criteriile de clasificare a contractelor de leasing sunt specificate în OMFP 1802/2014, art. 213 alin.(2)]. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizată estimată a plăților. Fiecare plată este împărțită între elementul de capital și dobândă, pentru a se obține o rată constantă a dobânzii pe durata rambursării. Sumele datorate sunt incluse în datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de dobândă este trecut în contul de profit și pierdere pe durata contractului. Activele deținute în cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate și amortizate pe durata lor de viață utilă, pe o bază consecventă cu politica normală de amortizare pentru bunuri similare.

(2) Contracte de leasing operațional

Contractele de leasing în care o porțiune semnificativă a riscurilor și beneficiilor asociate proprietății este reținută de locator sunt clasificate ca contracte de leasing operațional. Plățile efectuate în cadrul unui asemenea contract (net de orice stimulente acordate de locator) sunt recunoscute în contul de profit și pierdere pe o bază liniară pe durata contractului.

2.17 Provizioane

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incertă. Provizioanele pentru dezafectare, restructurare, litigii, precum și alte provizioane pentru riscuri și cheltuieli (așa cum sunt prezentate în secțiunea 4.10, pct. 369–391 din OMFP 1802/2014) sunt recunoscute în momentul în care societatea are o obligație legală sau implicită generată de un eveniment anterior, când pentru stingerea obligației este probabil să fie necesară o ieșire de resurse și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației.

Nu se recunosc provizioane pentru pierderi operaționale viitoare.

Societatea constituie provizioane pentru elemente cum sunt:

- litigii, amenzi și penalități, despăgubiri, daune și alte datorii incerte;
- prime ce urmează a se acorda personalului în funcție de profitul realizat, potrivit prevederilor legale sau contractuale;
- alte provizioane – provizioane din neefectuarea concediilor de odihnă ale salariaților (conform pct. 338, alin. (2) din OMFP 1802/2014).

Provizioanele sunt revizuite la data situațiilor financiare și ajustate pentru a reflecta cea mai bună estimare curentă a conducerii în această privință. În cazul în care pentru stingerea unei obligații nu mai este probabilă o ieșire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri. Provizioanele se evaluează înaintea determinării impozitului pe profit, tratamentul fiscal al acestora fiind cel prevăzut de legislația fiscală.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.18 Pensii și beneficii ulterioare angajării

În cadrul activității curente pe care o desfășoară, societatea efectuează plăți către statul român în beneficiul angajaților săi. Toți salariații societății sunt incluși în planul de pensii al statului român. Societatea nu operează nicio altă schemă de pensii sau plan de beneficii post-pensionare și, în consecință, nu are nicio obligație în ceea ce privește pensiile.

În plus, societatea nu are obligația de a furniza beneficii suplimentare foștilor sau actualilor salariați.

2.19 Capital social

Capitalul social compus din acțiuni este înregistrat la valoarea stabilită pe baza actelor de constituire și a actelor adiționale, după caz, precum și a documentelor justificative privind vărsămintele de capital. Cheltuielile legate de emiterea instrumentelor de capitaluri proprii sunt reflectate direct în capitalurile proprii în linia „Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii”.

La răscumpărarea acțiunilor societății, suma plătită va diminua capitalurile proprii. Atunci când aceste acțiuni sunt ulterior re-emise, suma primită (netă de costurile tranzacției) este recunoscută în capitaluri proprii.

Diferențele de curs valutar dintre momentul subscrierii acțiunilor și momentul vărsării contravalorii acestora nu reprezintă câștiguri sau pierderi legate de emiterea, răscumpărarea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entității, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

2.20 Rezultat reportat

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezervă legală realizată în limita a 20% din capitalul social se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul perioadei de raportare următoare celei pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat pe celelalte destinații legale.

Evidențierea în contabilitate a destinațiilor profitului contabil se efectuează în anul următor după adunarea generală a acționarilor sau asociaților care a aprobat repartizarea profitului, prin înregistrarea sumelor reprezentând: dividende cuvenite acționarilor, rezerve și alte destinații, potrivit legii. Asupra înregistrărilor efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

2.21 Dividende

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

2.22 Recunoașterea veniturilor

Veniturile înregistrate se referă la veniturile din chirii și/sau drepturi de utilizare a activelor recunoscute pe baza contabilității de angajamente, conform contractelor de închiriere. Stimulentele acordate pentru încheierea unui contract de închiriere nou sau reînnoit sunt recunoscute drept parte integrantă din valoarea netă a contraprestației convenite pentru utilizarea activului în regim de leasing, indiferent de natura stimulentei, de formă sau de momentul în care se face plata, reducând astfel veniturile din chirii pe toată durata contractului de leasing, pe o bază liniară.

Veniturile sunt înregistrate în momentul în care riscurile semnificative și avantajele deținerii proprietății asupra bunurilor sunt transferate clientului. Sumele reprezentând veniturile nu includ taxele de vânzare (TVA), dar includ discount-urile comerciale acordate. Reducerile comerciale acordate ulterior facturării se înregistrează în contul de profit și pierdere ca parte a veniturilor din exploatare, în poziția „reduceri comerciale acordate”.

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute în perioada în care au fost prestate și în corespondență cu stadiul de execuție.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.22 Recunoașterea veniturilor (continuare)

Veniturile din dividende sunt recunoscute ca venituri în momentul în care se stabilește dreptul legal de a primi aceste sume, respectiv la data aprobării acestora.

Veniturile din dobânzi se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Veniturile din redevențe și/sau drepturi de utilizare a activelor se recunosc pe baza contabilității de angajamente, conform contractului.

În aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea brută. În bilanțul contabil, datoriile și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

2.23 Impozite și taxe

Societatea înregistrează impozit pe profit curent în conformitate cu legislația română în vigoare la data situațiilor financiare. Cota de impozit aferentă exercitiului financiar curent este de 16%. Datoriile legate de impozite și taxe sunt înregistrate în perioada la care se referă.

2.24 Venituri și cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind veniturile din dobânzi și veniturile din diferențe de curs valutar. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilității de angajamente. Astfel, veniturile din dobânzi se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuiala cu dobânda, cheltuielile din diferențe de curs valutar și cheltuielile privind sconturile acordate. Toate costurile îndatorării care nu sunt direct atribuibile achiziției, construcției sau producerii activelor cu ciclu lung de fabricație sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, periodic, pe baza contabilității de angajamente.

2.25 Erori contabile

Corectarea erorilor semnificative aferente perioadelor de raportare precedente nu determină modificarea situațiilor financiare ale acelor perioade.

În cazul erorilor aferente perioadelor de raportare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informațiilor comparative prezentate în situațiile financiare. Orice impact asupra informațiilor comparative referitoare la poziția financiară și performanța financiară, respectiv modificarea poziției financiare, este prezentat în notele explicative și ajustat în rezultatul reportat în timpul anului.

2.26 Evenimente ulterioare bilanțului

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.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

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 Părți afiliate și alte părți legate

În conformitate cu OMFP 1802/2014, o entitate este afiliată unei societăți dacă se află sub controlul acelei societăți.

Controlul există atunci când societatea-mamă îndeplinește unul dintre următoarele criterii:

- a) deține majoritatea drepturilor de vot asupra unei societăți;
- b) este acționar sau asociat al unei societăți, iar majoritatea membrilor organelor de administrație, conducere și de supraveghere ale societății în cauză au îndeplinit aceste funcții.

O entitate este „legată” de o altă entitate dacă:

- i. direct sau indirect, prin una sau mai multe entități:
 - controlează sau este controlată de cealaltă entitate ori se află sub controlul comun al celeilalte entități (aceasta include societățile-mamă, filialele sau filialele membre);
 - are un interes în respectiva entitate, care îi oferă influență semnificativă asupra acesteia; sau
 - deține controlul comun asupra celeilalte entități;
- ii. reprezintă o entitate asociată a celeilalte entități;
- iii. reprezintă o asociere în participație în care cealaltă entitate este asociat;
- iv. reprezintă un membru al personalului-cheie din conducere al entității sau al societății-mamă a acesteia;
- v. reprezintă un membru apropiat al familiei persoanei menționate la lit. i) sau iv);
- vi. reprezintă o entitate care este controlată, controlată în comun sau influențată semnificativ ori pentru care puterea semnificativă de vot într-o asemenea entitate este dată, direct sau indirect, de orice persoană menționată la lit. iv) sau v);
- vii. entitatea reprezintă un plan de beneficii post-angajare pentru beneficiul angajaților celeilalte entități sau pentru angajații oricărei entități legate de o asemenea societate.

NOTA 3 - Active imobilizate**3.1 Imobilizări necorporale**

Situația activelor imobilizate necorporale și a amortizării acestora la data de 30.06.2026:

Valoare de intrare -RON-	Sold la 01.01.2026	Creșteri	Reduceri	Sold la 30.06.2026
Concesiuni, licențe	-	-	-	-
Alte imobilizări	12.949	-	-	12.949
Imobilizări necorporale în curs	-	-	-	-
Total	12.949	-	-	12.949

Amortizare cumulată -RON-	Sold la 01.01.2026	Creșteri	Reduceri	Sold la 30.06.2026
Concesiuni, licențe	-	-	-	-
Alte imobilizări necorporale	12.949	-	-	12.949
Total	12.949	-	-	12.949

Valoare netă contabilă	-	-	-	-
-------------------------------	----------	----------	----------	----------

3.2 Imobilizări corporale

La data de 31 decembrie 2022, a avut loc o reevaluare a terenurilor și clădirilor din grupa investițiilor imobiliare aparținând societății, efectuată de către un expert evaluator, societatea Crosspoint Valuation S.R.L.

Evaluarea activelor corporale a fost realizată în conformitate cu OMFP 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare, și cu standardele naționale de evaluare emise de ANEVAR.

Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse în aceste categorii la valoarea lor justă, luând în considerare starea lor fizică și valoarea de piață. Mișcările rezervelor reprezentând surplusul din reevaluare realizat la 30 iunie 2026 sunt prezentate în cadrul Notei 6.4 „Rezerve din reevaluare”.

Valoare de intrare -RON-	Sold la 01.01.2026	Creșteri	Reduceri	Sold la 30.06.2026
Terenuri	6.968.103	-	-	6.968.103
Construcții	2.616.143	-	4.477	2.611.666
Echipamente tehnologice	628.374	-	-	628.374
Aparate de măsură și control	33.623	-	-	33.623
Mijloace de transport	224.387	-	-	224.387
Mobilier și birotică	76.725	-	-	76.725
Investiții imobiliare	18.819.006	-	2.521.675	16.297.331
Imobilizări corporale în curs	-	-	-	-
Avansuri pentru imobilizări corporale	-	-	-	-
Total	29.366.361	-	2.526.152	26.840.209

NOTA 3 - Active imobilizate (continuare)**3.2 Imobilizări corporale (continuare)**

Amortizare cumulată -RON-	Sold la 01.01.2026	Amortizare	Cedări	Sold la 30.06.2026
Construcții	439.236	73.184	927	511.493
Echipamente tehnologice	610.241	304	-	610.545
Aparate de măsură și control	25.511	2.104	-	27.615
Mijloace de transport	172.510	7.591	-	180.101
Mobilier și birotică	76.725	-	-	76.725
Investiții imobiliare	3.591.108	588.528	262.350	3.917.286
Total	4.915.331	671.711	263.277	5.323.765

Ajustări pentru depreciere -RON-	Sold la 01.01.2026	Creșteri	Reduceri	Sold la 30.06.2026
Construcții	594.066	-	-	594.066
Echipamente tehnologice	-	-	-	-
Investiții imobiliare	-	-	-	-
Total	594.066	-	-	594.066

Valoare netă contabilă	23.856.964	(671.711)	2.262.875	20.922.378
-------------------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------------

În cursul primului semestru al anului 2026, societatea, în conformitate cu hotărârile adoptate de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor UNISEM S.A. din data de 23.04.2026, coroborate cu hotărârile adoptate de Consiliul de Administrație din data de 26.05.2026, a finalizat procesul de vânzare pentru activul UNISEM S.A. ROMAN, situat în Municipiul Roman, Strada Tirului nr. 4, Județul Neamț. Contractul de vânzare a fost încheiat în luna iunie 2026, iar prețul tranzacției a fost de 600.000 de euro (la care s-a adăugat TVA conform dispozițiilor legale), sumă ce a fost achitată integral la data semnării contractului.

De asemenea, în luna mai 2026, a fost adjudecat activul UNISEM S.A. ORĂȘTIE, situat în Municipiul Orăștie, Strada Gării nr. 10, Județul Hunedoara, la prețul de 260.000 de euro, și a fost semnată promisiunea de vânzare-cumpărare cu plata unui avans de 25% din prețul de adjudecare.

În conformitate cu hotărârile adoptate de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor UNISEM S.A. din data de 29.06.2026, coroborate cu hotărârile adoptate de Consiliul de Administrație din data de 17.04.2026, procesul de vânzare pentru activul UNISEM S.A. ORĂȘTIE, situat în Municipiul Orăștie, Strada Gării nr. 10, Județul Hunedoara, a fost finalizat la începutul lunii iulie 2026. Prețul tranzacției a fost de 260.000 de euro (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), sumă ce a fost încasată integral până la data semnării contractului de vânzare.

NOTA 3 - Active imobilizate (continuare)**3.3 Imobilizări financiare**

-RON-	01.01.2026	30.06.2026
Titluri de participare Piața de Gros	21.680	21.680
Titluri de participare Casa de Bucovina	9.197	9.197
Ajustări pentru depreciere titluri de participare	(28.070)	(28.070)
Alte creanțe imobilizate – garanții	19.006	19.006
Ajustări alte creanțe imobilizate	-	-
Total	21.813	21.813

Imobilizările financiare în sold la 30 iunie 2026 reprezintă, în principal, acțiunile deținute de societate la Piața de Gros și Casa de Bucovina, precum și garanțiile comerciale aferente contractelor încheiate cu furnizorii de energie electrică, telefonie, marfă și ale contractelor de închiriere.

NOTA 4 - Active circulante**4.1 Stocuri**

Situația soldurilor privind stocurile societății la 30 iunie 2026, comparativ cu începutul exercițiului financiar (01.01.2026), este următoarea:

Nr. crt.	Denumire stoc	Sold la 01.01.2026	Intrări	Ieșiri	Sold la 30.06.2026
1	Materii prime	-	-	-	-
2	Materiale consumabile	-	-	-	-
3	Ambalaje	8.358	-	-	8.358
4	Obiecte de inventar	-	-	-	-
5	Ajustări pentru depreciere materii prime	-	-	-	-
6	Ajustări pentru depreciere materiale consumabile	-	-	-	-
7	Ajustări pentru depreciere ambalaje	(8.358)	-	-	(8.358)
	Total	-	-	-	-
8	Producția în curs de execuție	-	-	-	-
9	Provizioane pentru producția în curs	-	-	-	-
	Total	-	-	-	-
10	Produse finite	-	-	-	-
11	Produse reziduale	-	-	-	-
12	Mărfuri	1.260.664	-	420	1.260.244
13	Mărfuri la terți	-	-	-	-
14	Ajustări pentru depreciere mărfuri	(1.260.664)	-	(420)	(1.260.244)
	Total	-	-	-	-
15	Avansuri pentru cumpărări de stocuri	-	-	-	-
16	Ajustări pentru depreciere avansuri pentru stocuri	-	-	-	-
	Total	-	-	-	-
	Total stocuri	-	-	-	-

NOTA 4 - Active circulante (continuare)**4.2 Creanțe**

La 30 iunie 2026, societatea nu deține creanțe cu o exigibilitate mai mare de un an, cu excepția celor pentru care s-au constituit ajustări de valoare.

Creanțe	Sold		Termen de lichiditate	
	01.01.2026	30.06.2026	sub 1 an	peste 1 an
0	1	2=3+4	3	4
Creanțe comerciale, din care:	105.390	222.330	222.330	-
Furnizori debitori	4.728	5.206	5.206	-
Clienți	1.007.452	1.123.914	1.123.914	-
Ajustări pentru deprecierea creanțelor	(906.790)	(906.790)	(906.790)	-
Alte creanțe, din care:	210.400	444.264	444.264	-
TVA neexigibilă	6.353	6.650	6.650	-
Alte creanțe în legătură cu personalul	10.344	8.417	8.417	-
Clienți – facturi de întocmit	1.754	45	45	-
Alte creanțe privind bugetul statului	19.560	13.012	13.012	-
Alte creanțe sociale	93.136	93.136	93.136	-
Debitori diverși	73.382	69.995	69.995	-
Ajustări pentru deprecierea creanțelor-debitori diverși	(75.131)	(70.080)	(70.080)	-
Dobânzi de încasat	81.002	323.089	323.089	-
TOTAL	315.790	666.594	666.594	-

Creanțele din debitori diverși, în sumă de 69.995 RON la 30 iunie 2026 (2025: 73.382 RON), sunt generate în principal de o lipsă în gestiune înregistrată la fosta sucursală Vrancea.

Pentru aceste sume, societatea are constituite ajustări pentru deprecierea debitorilor diverși în valoare de 70.080 RON (2025: 75.131 RON). Ca urmare a încasărilor realizate în cursul perioadei, societatea a reluat la venituri ajustări pentru deprecierea creanțelor în sumă de 5.472 RON.

Societatea nu a constituit ajustări suplimentare pentru deprecierea creanțelor în primul semestru al anului 2026.

4.3 Casa și conturi la bănci

La 30 iunie 2026, societatea are conturi deschise la trei bănci: Banca Transilvania, ProCredit Bank și Raiffeisen Bank.

-RON-	01.01.2026	30.06.2026
Conturi la bănci în lei	791.166	921.158
Conturi la bănci în valută	117	120
Numerar în casierie	48.876	292
Depozite bancare	12.620.000	15.820.000
TOTAL	13.460.159	16.741.570

La 30 iunie 2026, societatea UNISEM S.A. deține mai multe depozite bancare în RON la ProCredit Bank, cu scadențe cuprinse între 3 și 12 luni și cu rate ale dobânzii situate între 5,75% și 7%.

NOTA 4 - Active circulante (continuare)**4.4 Investiții pe termen scurt**

În luna decembrie 2023, societatea a achiziționat de la INOX S.A. un număr de 7.500 de obligațiuni corporative garantate, cu o valoare nominală de 100 EUR/obligațiune, având data scadenței la 08.12.2024 (dată la care principalul trebuia rambursat deținătorilor de obligațiuni).

La data de 08.12.2024, Unisem S.A. nu a încasat sumele aferente obligațiunilor corporative garantate subscrise și achiziționate. În conformitate cu prevederile ofertei privind emisiunea privată de obligațiuni corporative garantate, plata sumelor este garantată, iar societatea are dreptul la încasarea penalităților de întârziere până la rambursarea integrală a sumelor datorate.

Ca urmare a deschiderii procedurii de concordat preventiv a societății INOX S.A., dosar 3382/93/2024, societatea UNISEM S.A. a fost înscrisă în Lista creanțelor cu suma de 6.466.192 lei, pe Grupa I – Creanțe garantate.

Prin hotărârea din data de 20.04.2026, Tribunalul Ilfov, în dosarul 3382/93/2024, dispune închiderea procedurii concordatului preventiv față de INOX S.A., nereușindu-se vânzarea activelor INOX S.A.

Prin hotărârea pronunțată în data de 22.06.2026, în dosarul 1933/93/2026, Tribunalul Ilfov Secția 1 Civilă a admis cererea INOX S.A. de deschidere a procedurii de insolvență în formă generală, la cererea debitoare.

La termenul din 24.08.2026, instanța a admis cererea administratorului judiciar provizoriu prin care s-a solicitat prelungirea cu 20 de zile a termenului, pentru verificarea creanțelor, finalizarea raportului de verificare, întocmirea tabelului preliminar de creanțe și finalizarea procedurii de inventariere a bunurilor din averea debitoare.

Următorul termen a fost stabilit la data de 20.11.2026.

-RON-	01.01.2026	30.06.2026
Obligațiuni INOX	3.731.175	3.731.175
Dobândă obligațiuni	571.714	571.714
Penalități de întârziere	2.163.303	2.163.303
TOTAL	6.466.192	6.466.192

NOTA 5 - Datorii

La data de 30 iunie 2026, structura datoriilor societății se prezintă astfel:

Datorii	Sold		Termen de exigibilitate	
	01.01.2026	30.06.2026	Sub 1 an	1 - 5 ani
0	1	2=3+4	3	4
Efecte de plată	-	-	-	-
Clienți creditori	-	338.572	338.572	-
Subtotal	-	338.572	338.572	-
Furnizori	(647)	2.047	2.047	-
Furnizori facturi nesosite	-	-	-	-
Subtotal	(647)	2.047	2.047	-
Dividende de plată	1.685.768	11.154.227	11.154.227	-
Impozit pe profit	446.642	505.242	505.242	-
Garanții de bună execuție	402.342	425.328	425.328	-
Leasing financiar	-	-	-	-
TVA de plată și Neexigibilă	35.656	39.784	39.784	-
Salarii și datorii salariale	47.528	33.327	33.327	-
Alte impozite, taxe și fonduri speciale	2.462	-	-	-
Creditori diverși	-	24	24	-
Subtotal	2.620.398	12.157.932	12.157.932	-
TOTAL GENERAL	2.619.751	12.498.551	12.498.551	-

Clienții creditori înregistrați în evidențele contabile la 30 iunie 2026, în sumă de 338.572 lei, reprezintă avansul primit pentru activul UNISEM S.A. ORĂȘTIE, conform Promisiunii de vânzare-cumpărare încheiate în luna mai 2026. Tranzacția a fost finalizată la începutul lunii iulie 2026.

Dividendele de plată în sold la data de 30 iunie 2026, în sumă totală de 11.154.227 lei, cuprind și dividendele de plată din rezultatul reportat din surplusul realizat din rezerva din reevaluare a societății (9,471,137.48 lei) conform hotararii AGOA din data de 23.04.2026, care vor fi distribuite acționarilor începând cu data de 05.10.2026.

NOTA 6 - Capitaluri**6.1 Capital social**

La 30 iunie 2026, capitalul social al societății era de 7.892.612,90 RON, divizat în 78.926.129 de acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,1 RON/acțiune. Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral până la 30 iunie 2026. Fiecare acțiune dă dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor.

În perioada 1 ianuarie 2026 – 30 iunie 2026 nu au avut loc modificări ale capitalului social.

Structura acționariatului la 30 iunie 2026 a fost următoarea:

Denumire deținător	Număr de acțiuni	Valoare	Procent
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A.	60.701.527	6.070.152,70	76,9092%
ACȚIONARI PERSOANE FIZICE	13.278.012	1.327.801,20	16,8234%
ACȚIONARI PERSOANE JURIDICE	4.946.590	494.659,00	6,2674%
TOTAL	78.926.129	7.892.612,90	100,0000%

NOTA 6 - Capitaluri (continuare)

6.2 Alte rezerve

Această categorie cuprinde alte rezerve constituite conform prevederilor legale în vigoare. La 30 iunie 2026, societatea înregistrează în contul „Alte rezerve” suma de 1.859.893 RON, reprezentând repartizări ale profitului anilor precedenți (la 31.12.2025: 1.859.893 RON).

6.3 Rezerva legală

Conform cerințelor legale, societatea constituie rezerva legală în cotă de 5% din profitul brut înregistrat, până când aceasta atinge nivelul de 20% din capitalul social. Valoarea rezervei legale la data de 30 iunie 2026 este de 1.079.310 lei (la 31 decembrie 2025: 1.079.310 lei).

6.4 Rezerva din reevaluare

Aceste rezerve cuprind modificările nete cumulate ale valorilor juste ale terenurilor, clădirilor, construcțiilor speciale și investițiilor imobiliare pentru care valoarea justă este mai mare decât costul istoric.

În primul semestru al anului 2026, societatea a transferat în contul 1175 „Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare” suma de 2.608.674 lei, compusă din:

- 520.192 lei reprezentând rezerva din reevaluare realizată pe măsură ce activele au fost utilizate;
- 2.088.482 lei reprezentând rezerva din reevaluare aferentă activelor vândute în primul semestru al anului 2026.

La 30 iunie 2026, rezerva din reevaluare este în sumă de 16.524.791 lei, comparativ cu soldul la 31 decembrie 2025, de 19.133.465 lei.

6.5 Rezultatul reportat și Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare

La 30.06.2026, rezultatul reportat provenit din surplusul realizat din rezerve din reevaluare (contul 1175) este în sumă de 2.797.036 lei, comparativ cu soldul la 31.12.2025, de 9.659.498 lei.

De asemenea, soldul contului 1171 „Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită” este în sumă de 1.875.996 lei, comparativ cu soldul la 31.12.2025, care a fost de 0 lei.

NOTA 7- Contul de profit și pierdere**7.1 Venituri din exploatare***Cifra de Afaceri*

În semestrul I 2026, cifra de afaceri a înregistrat o scădere de 7,68% comparativ cu valoarea obținută în aceeași perioadă a anului 2025.

Descriere venituri	6 luni 2025	6 luni 2026	Variație abs	Variație %
Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii	1.147.117	1.065.341	(81.776)	-7,13%
Venituri din vânzarea produselor reziduale	87	237	150	172,41%
Venituri din vânzarea mărfurilor	2.063	-	(2.063)	-100,00%
Venituri din activități diverse	12.500	7.000	(5.500)	-44,00%
Venituri din servicii prestate	-	-	-	
Venituri din vânzarea produselor finite, produselor agricole și a activelor biologice de natura stocurilor	-	-	-	
Total Cifra de afaceri	1.161.767	1.072.578	(89.189)	-7,68%

Alte venituri din exploatare

Descriere venituri	6 luni 2025	6 luni 2026	Variație abs	Variație %
Venituri din cedarea imobilizărilor corporale	6.562.694	3.146.958	(3.415.736)	-52,05%
Alte venituri din exploatare	6.372	(87)	(6.459)	-101,37%
Venituri din despăgubiri, amenzi și penalități	-	538	538	
Total alte venituri din exploatare	6.569.066	3.147.409	(3.421.657)	-52,09%

7.2 Analiza rezultatului din exploatare

-RON-	6 luni 2025	6 luni 2026
1. Cifra de afaceri netă	1.161.767	1.072.578
2. Costul bunurilor și al serviciilor prestate (3+4+5)	60.261	20.192
3. Cheltuieli materii prime, consumabile	24.120	20.192
4. Reduceri comerciale primite	-	-
5. Cheltuieli privind mărfurile	36.141	-
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri (1-2)	1.101.506	1.052.386
7. Cheltuieli generale de administrare	1.715.466	1.519.965
8. Alte cheltuieli de exploatare	3.415.007	2.279.564
9. Alte venituri din exploatare	6.569.066	3.147.409
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	2.540.099	400.266

În semestrul I 2026, societatea a înregistrat un profit din exploatare de 400.266 lei, în comparație cu semestrul I al anului 2025, când acesta a fost de 2.540.099 lei.

NOTA 7- Contul de profit și pierdere (continuare)**7.3 Cheltuieli cu personalul și managementul societății**

În cursul primului semestru al anului 2026, numărul mediu de salariați al societății a fost de 4, identic cu cel înregistrat în anul precedent. Cheltuielile salariale ale societății în primul semestru al anului 2025 și în primul semestru al anului 2026 au fost următoarele:

	6 luni 2025	6 luni 2026	Variație abs	Variație %
Cheltuielile cu salariile personalului permanent	336.544	311.365	(25.179)	-7,48%
Cheltuieli cu colaboratorii - contracte mandat	174.408	205.164	30.756	17,63%
Cheltuieli cu contribuția asiguratorii pentru muncă	11.497	11.622	125	1,09%
Alte cheltuieli privind asistența și protecția socială	4.041	3.000	(1.041)	-25,76%
Total cheltuieli cu personalul	526.490	531.151	4.661	0,89%

Conducerea societății a fost asigurată, la sfârșitul exercițiilor financiare încheiate la 30 iunie 2025 și 30 iunie 2026, de un Consiliu de Administrație format din 3 membri, precum și de Directorul General al societății.

Remunerația membrilor Consiliului de Administrație pentru mandatul exercitat în primul semestru al anului 2026 a fost de 30.804 lei, față de cea acordată în semestrul I al anului 2025, în sumă de 30.816 lei. Remunerația conducerii executive a fost de 174.360 lei pentru primele 6 luni ale anului 2026, respectiv de 143.592 lei pentru aceeași perioadă a anului 2025.

Societatea nu a acordat avansuri de natură salarială sau credite directorilor ori administratorilor în cursul exercițiului curent sau anterior. De asemenea, societatea nu și-a asumat niciun fel de obligații în numele directorilor sau administratorilor în cursul acestor perioade. Toți angajații sunt membri ai fondului public de pensii, societatea neavând obligații de plată față de alte fonduri de pensii private.

7.4 Cheltuieli privind prestațiile externe

În tabelul de mai jos, sunt detaliate cheltuielile privind prestațiile externe pentru primul semestru al anului 2026, comparativ cu valorile înregistrate în aceeași perioadă a anului 2025, după natura acestora:

	6 luni 2025	6 luni 2026	Variație abs	Variație %
Cheltuieli cu transportul de bunuri și personal	-	-	-	
Cheltuieli cu redevențele și chiriile	32.767	37.079	4.312	13,16%
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	11.515	3.440	(8.075)	-70,13%
Cheltuieli cu primele de asigurare	7.041	7.187	146	2,07%
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	64.708	-	(64.708)	-100,00%
Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile	11.826	19.934	8.108	68,56%
Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	4.380	4.274	(106)	-2,42%
Cheltuieli cu detașări, deplasări și transferări	-	-	-	
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	614	273	(341)	-55,54%
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	178.424	97.656	(80.768)	-45,27%
Total cheltuieli privind prestațiile externe	311.275	169.843	(141.432)	-45,44%

Cheltuielile cu serviciile executate de terți în primul semestru al anului 2026 includ servicii de pază, salubritate și întreținere a spațiilor aflate în proprietatea UNISEM S.A., obținerea de autorizații, precum și servicii de audit, expertiză contabilă, cadastru și topografie.

NOTA 7- Contul de profit și pierdere (continuare)**7.5 Rezultatul financiar**

Venituri financiare	6 luni 2025	6 luni 2026	Variație abs	Variație %
Venituri din dobânzi bancare	348.254	571.946	223.692	64,23%
Venituri din interese de participare	-	-	-	
Venituri din diferențe de curs valutar	-	4	4	
Total venituri financiare	348.254	571.950	223.696	64,23%
Cheltuieli financiare	6 luni 2025	6 luni 2025	Variație abs	Variație %
Cheltuieli privind dobânzile	730	-	(730)	-100,00%
Alte cheltuieli financiare	-	-	-	
Cheltuieli din diferențe de curs valutar	-	3	3	
Ajustări de valoare imobilizări financiare - net	-	-	-	
Total cheltuieli financiare	730	3	(727)	-99,59%
Profitul / Pierdere financiară	347.524	571.947	224.423	64,58%

7.6 Impozitul pe profit

În exercițiul financiar încheiat la 30 iunie 2026, societatea a înregistrat un profit brut în valoare de 972.213 lei, respectiv un profit net de 403.575 lei.

La categoria „Elemente similare veniturilor”, în sumă de 2.608.674 lei, este înregistrat surplusul din reevaluare aferent activelor vândute, transferat în rezultatul reportat provenit din surplusul din rezerve din reevaluare.

La calculul impozitului pe profit, societatea a determinat și a dedus rezerva legală în valoare de 48.611 lei, fără înregistrare în contabilitate la această dată, aceasta urmând să fie înregistrată la sfârșitul exercițiului financiar (la 31.12.2026).

Societatea a reluat la venituri ajustări pentru depreciere în valoare totală de 5.472 lei, aferente creanțelor încasate în cursul semestrului I 2026 (clienți incerti, debitori diverși) și stocurilor (mărfuri, ambalaje).

Cheltuielile nedeductibile, în valoare de 27.183 lei, sunt compuse din:

- Cheltuieli cu amenzi și penalități: 16.600 lei;
- Alte cheltuieli nedeductibile (combustibil și reparații auto, alte impozite și taxe): 10.583 lei.

Indicatori	6 luni 2025	6 luni 2026
Venituri totale	8.133.203	4.797.409
Cheltuieli totale	(5.245.581)	(3.825.196)
Rezultatul brut	2.887.622	972.213
Elemente similare veniturilor	2.974.339	2.608.674
Deduceri - rezerve legale	(144.381)	(48.611)
Venituri neimpozabile	(91.407)	(5.472)
Cheltuieli nedeductibile	22.838	27.183
Profit impozabil	5.649.011	3.553.987
Impozit pe profit cota 16%	903.842	568.638
Reduceri impozit pe profit cu sponsorizări	-	-
Impozit pe profit	903.842	568.638
Reducere 2% impozit profit OUG 153/2020	-	-
Impozit pe profit în situațiile financiare	903.842	568.638

NOTA 8 - Indicatori de performanță economică

I. Indicatori de lichiditate	30 iunie 2025	30 iunie 2026
Active curente (A)	11.240.466	23.874.356
Datorii curente (B)	4.251.429	12.498.551
Rata lichidității generale	2,64	1,91
Active curente (A)	11.240.466	23.874.356
Stocuri (B)	-	-
Obligații curente (C)	4.251.429	12.498.551
Rata rapidă a lichidității (testul acid)	2,64	1,91

II. Indicatori de risc	30 iunie 2025	30 iunie 2026
Capital împrumutat – împrumuturi peste un an (A)	11.876	-
Capital propriu (B)	41.409.283	32.433.214
Gradul de îndatorare	0,00%	0,00%

III. Indicatori de profitabilitate	30 iunie 2025	30 iunie 2026
Profit înainte de plata dobânzii și impozitului pe profit (A)	2.887.623	972.213
Capital angajat (B)	41.409.283	32.433.214
Rentabilitatea capitalului angajat	6,97%	3,00%
Rezultatul din exploatare (A)	2.540.099	400.266
Venituri din exploatare (B)	7.730.833	4.219.987
Marja brută din vânzări	32,86%	9,49%

IV. Indicatori de activitate	30 iunie 2025	30 iunie 2026
Cifra de afaceri	1.161.767	1.072.578
Active imobilizate	30.595.956	20.944.191
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,04	0,05
Cifra de afaceri	1.161.767	1.072.578
Active totale	45.665.729	44.937.248
Viteza de rotație a activelor totale	0,03	0,02
Creanțe comerciale medii (A)	222.763	159.793
Rulaj debitor clienți (B)	4.063.641	4.877.141
Perioada încasării clienților	20	12
Datorii comerciale medii (A)	6.491	700
Rulaj creditor furnizori (B)	728.310	490.004
Perioada achitării furnizorilor	3	1

NOTA 9 - Alte informații**9.1 Parți afiliate**

Societatea se află în relații de afiliere cu următoarele societăți, membre ale aceluiași grup:

Denumire societate	Natura relației	Tip tranzacții	Sediu social
Longshield Investment Group S.A.	Acționar majoritar	Distribuție Dividende	București
MAAP-ADS	Acționar	Distribuție Dividende	București
Germina Agribusiness S.A.	Acționar majoritar comun	Închiriere spații de depozitare	București
Voluthema Property Developer S.A.	Acționar majoritar comun	Achiziții bunuri	București
Bucur S.A.	Acționar majoritar comun	Servicii intermediere imobiliară	București
Casa de Bucovina- Club de Munte S.A.	Acționar majoritar comun	Închiriere spații de depozitare / Deținere titluri de participare	București

Tranzacțiile cu entitățile afiliate pe parcursul exercițiilor financiare încheiate la 30 iunie 2026 și 30 iunie 2025 sunt prezentate mai jos:

VÂNZĂRI	6 luni 2025	6 luni 2026
Germina Agribusiness S.A.	12.357	12.916
Casa de Bucovina - Club de Munte S.A.	7.269	7.598

ACHIZIȚII	6 luni 2025	6 luni 2026
Voluthema Property Developer S.A.	72.274	-
Bucur S.A.	-	6.166

9.2 Auditori

Auditorul financiar al societății este 3B EXPERT AUDIT S.R.L., în baza contractului de audit financiar încheiat pentru perioada 2025-2026. Societatea 3B EXPERT AUDIT S.R.L. nu a prestat alte servicii decât cele de audit financiar.

9.3 Venituri și cheltuieli excepționale

Nu sunt evenimente majore de raportat până la această dată.

9.4 Evenimente ulterioare datei bilanțului

În data de 29.06.2026, a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor în care s-au adoptat următoarele hotărâri:

- revocarea Hotărârii nr. 8, pct. (a) – (d), a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Unisem S.A. din data de 26.04.2023, referitoare la aprobarea vânzării activului (teren și construcții) aflat în proprietatea societății: Activ Unisem S.A. Orăștie, situat în Municipiul Orăștie, Strada Gării nr. 10, județul Hunedoara, și a condițiilor de vânzare a activului, astfel cum a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, Nr. 2544 din data de 12.06.2023
- aprobarea vânzării activului (teren și construcții) aflat în proprietatea societății: Activ Unisem S.A. Orăștie, situat în Municipiul Orăștie, Strada Gării nr. 10, județul Hunedoara, la prețul de 260.000 euro, la care se aplică TVA în funcție de dispozițiile legale, conform rezultatului obținut în urma desfășurării licitației competitive cu strigare din data de 18.05.2026

NOTA 9 - Alte informații (continuare)

9.4 Evenimente ulterioare datei bilanțului (continuare)

În data de 03.07.2026, în conformitate cu hotărârile adoptate de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor UNISEM S.A. din data de 29.06.2026, coroborate cu hotărârile adoptate de Consiliul de Administrație din data de 17.04.2026, a fost finalizat procesul de vânzare pentru activul UNISEM S.A. ORĂȘTIE, situat în Municipiul Orăștie, Strada Gării nr. 10, Județul Hunedoara. Prețul tranzacției de 260.000 euro (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale) a fost integral încasat până la data semnării contractului de vânzare.

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 nivelul inflației, volatilitatea piețelor, contextul politic și măsurile fiscale post-electorale, precum și implicațiile geopolitice (inclusiv conflictul din Ucraina), pot determina fluctuații în cererea și comportamentul de consum.

Totodată, mediul de afaceri din 2026 este influențat de modificările legislative și fiscale recente, creșterea costurilor cu utilitățile și forța de muncă, dar și de implementarea noilor cerințe de digitalizare și raportare.

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

9.5 Litigii

Societatea are deschise mai multe proceduri de recuperare a creanțelor comerciale, aflate în diverse stadii de judecare. Societatea a constituit ajustări de valoare pentru toate aceste creanțe aflate în litigiu.

În anul 2023, UNISEM S.A. a inițiat demersuri privind rezolvarea pe cale amiabilă a situației de la „Activul Colentina nr. 426”, spațiu ocupat de arhiva Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR).

Societatea deține dreptul de proprietate asupra terenului situat în Șoseaua Colentina nr. 426, Sector 2, București, în suprafață de 1.212 mp, în baza Certificatului Seria M07 Nr. 2076/10.06.1998, emis de Ministerul Agriculturii și Alimentației.

Întrucât reprezentanții Ministerului Agriculturii nu au dat curs solicitărilor societății, UNISEM S.A. a demarat un proces în instanță având ca obiect evacuarea MADR din această locație.

În această situație, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale a formulat o acțiune separată în constatarea dreptului de proprietate, dosarul aflându-se pe rolul Tribunalului București.

Soluționarea cererii de evacuare a fost suspendată până la clarificarea (confirmarea sau infirmarea) dreptului de proprietate al UNISEM S.A. în concurs cu dreptul de proprietate pretins de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

La primul termen de judecată au fost administrate probele, respectiv înscrisurile și expertiza topografică pentru identificarea celor două proprietăți și stabilirea eventualelor suprapuneri de teren și construcții.

La termenul din 14.03.2025, a fost depusă expertiza întocmită în cauză, iar părțile au solicitat un nou termen de judecată pentru a lua la cunoștință de conținutul acesteia și a formula eventuale obiecțiuni și completări.

La termenul din data de 13.06.2025 s-au încuviințat obiecțiunile MADR cu privire la raportul de expertiză și s-au cerut lămuriri suplimentare de la expert cu privire la documentele analizate.

În prezent dosarul este în curs de soluționare la fond, următorul termen fiind stabilit pentru data de 11.09.2026.

NOTA 10 - CONTINGENTE

10.1 Impozitarea

Legislația fiscală românească prevede norme detaliate și complexe și a suferit diverse modificări în ultimii ani. Interpretarea textului de lege și implementarea practică a procedurilor fiscale pot varia și există riscul ca anumite tranzacții să fie interpretate diferit de către autoritățile fiscale față de abordarea societății.

Guvernul român are un număr de agenții autorizate să efectueze controale fiscale ale societăților care operează în România. Aceste verificări sunt similare ca natură cu inspecțiile efectuate de autoritățile fiscale din numeroase țări, dar se pot extinde și asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca societatea să fie supusă unor controale fiscale periodice ca urmare a modificărilor legislative.

Societatea consideră că și-a achitat la timp și în totalitate toate taxele, impozitele, penalitățile și dobânzile penalizatoare, în măsura în care a fost cazul. Autoritățile fiscale române au efectuat controale referitoare la calculul impozitului pe profit până la data de 26.09.2005. În România, exercitiul fiscal rămâne deschis pentru inspecții fiscale pe o perioadă de 5 ani.

10.2 Prețul de transfer

Legislația fiscală din România include principiul „valorii de piață”, în conformitate cu care tranzacțiile cu persoanele afiliate trebuie să se efectueze la valoarea de piață.

Contribuabilii locali care efectuează tranzacții cu persoanele afiliate trebuie să pregătească și să pună la dispoziția autorităților fiscale române, la cererea acestora, dosarul documentației prețurilor de transfer, în termenul stabilit de către autorități (contribuabilii mari care efectuează tranzacții cu persoane afiliate ce depășesc plafoanele legale au obligația de a întocmi dosarul prețurilor de transfer pe o bază anuală, începând cu tranzacțiile aferente anului 2017).

Netransmiterea dosarului prețurilor de transfer sau prezentarea unei documentații incomplete poate atrage aplicarea unor sancțiuni pentru nerespectarea prevederilor legale.

Cu toate acestea, indiferent de conținutul dosarului prețurilor de transfer, autoritățile fiscale pot interpreta tranzacțiile și circumstanțele diferit față de conducerea societății și, prin urmare, pot stabili obligații fiscale suplimentare rezultate în urma ajustărilor de prețuri de transfer (materializate în creșterea veniturilor sau reducerea cheltuielilor deductibile, ceea ce conduce la majorarea bazei de impozitare a profitului).

Managementul societății consideră că aceasta nu va suferi pierderi în cazul unui control fiscal având ca obiect verificarea prețurilor de transfer. Cu toate acestea, impactul eventualelor interpretări diferite ale autorităților fiscale nu poate fi estimat în mod fiabil, putând avea un efect semnificativ asupra poziției financiare și/sau a rezultatului operațiunilor societății.

10.3 Riscuri financiare

Riscul de credit

Riscul de credit reprezintă riscul ca societatea să suporte o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client, iar acest risc rezultă în principal din creanțele comerciale ale societății.

Politica societății stipulează că toți clienții care doresc să desfășoare relații comerciale în condiții de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai mult decât atât, soldurile de creanțe sunt monitorizate permanent, având ca rezultat o expunere nesemnificativă a societății la riscul unor creanțe neîncasabile.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate reprezintă riscul ca societatea să întâmpine dificultăți în îndeplinirea obligațiilor asociate datoriilor financiare care sunt decontate în numerar sau prin transferul altui activ financiar.

NOTA 10 – CONTINGENTE (continuare)

10.3 Riscuri financiare (continuare)

Abordarea societății în administrarea lichidității constă în asigurarea, pe cât posibil, a unor lichidități suficiente pentru achitarea obligațiilor la scadență, atât în condiții normale, cât și în condiții de stres, fără a suporta pierderi inacceptabile și fără a pune în pericol reputația societății.

În general, societatea se asigură că dispune de numerar suficient pentru acoperirea cheltuielilor operaționale.

Riscul de piață

Riscul de piață reprezintă riscul ca variația prețurilor pieței (cum ar fi cursul de schimb valutar, rata dobânzii și prețul instrumentelor de capitaluri proprii) să afecteze veniturile societății sau valoarea instrumentelor financiare deținute. Obiectivul gestionării riscului de piață este de a controla expunerile la acest risc în cadrul unor parametri acceptabili, optimizând în același timp rentabilitatea investiției.

Președinte Consiliu de Administrație

Mihailov Sergiu

Întocmit,

Matei Aneta



Splaiul Unirii, nr. 16, Etaj 5, cam. 509A, sector 4, București,
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

**Declaratie privind responsabilitatea
pentru întocmirea Raportarilor contabile semestriale
la data de 30 iunie 2026**

In calitate de administratori ai UNISEM S.A. ("Societatea"), in conformitate cu prevederile Legii Contabilitatii nr. 82/1991 republicata si ale articolului art. 67 alin. 2 lit. c din Legea nr. 24/2017, declaram ca, dupa cunostintele noastre, raportarea contabila semestrială la 30 Iunie 2026 a fost întocmita în conformitate cu standardele contabile aplicabile si ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea a activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale Societatii si ca raportul administratorilor aferent primului semestru al anului 2026 prezinta în mod corect si complet informatiile despre Societate.

Semnatura,

Sergiu MIHAILOV

Presedinte al Consiului de Administratie