

ALCOM S.A.

Str. Proclamația de la Timișoara nr.7, Timișoara

Registrul Comerțului: J35/56/1991

CUI: RO1801848

Capital social: 310.340 RON

Cont: RO67 BTRL RON CRT03 5347 1301, Banca Transilvania



Nr. de inregistrare 652 /03.11.2020

NOTA DE FUNDAMENTARE

privind supunerea spre avizare Bugetul de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2021 si convocarea AGOA in vederea aprobarii

I. Subiectul supus avizarii Consiliului de Administratie si aprobarii de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor Alcom SA

Se supune avizarii consiliului de administratie / aprobarii adunarii generale ordinare a actionarilor propunerea privind Bugetul de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2021.

II. Temeiul legal

Temei legal pentru avizarea de catre Consiliul de Administratie a propunerii privind Bugetul de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2021 si convocarea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor in vederea aprobarii:

- Art 15.1 din Actul Constitutiv al Alcom SA prevede:

„Adunarea generală ordinară a acționarilor are următoarele atribuții principale:

...

i) Aprobă bugetul de venituri și cheltuieli și planul de investiții pe exercițiul financiar următor;”

III. Prezentarea subiectului supus aprobarii

Piata spatiilor comerciale din Timisoara a fost afectata in anul 2020 de situatia creata de pandemia de Covid – 19. Efectele negative s-au materializat in principal prin amanari la plata chiriei si esalonarea unor datorii.

In anul 2021 Alcom S.A. va continua proiectele demarate pentru imbunatatirea confortului partenerilor de afaceri, cresterea suprafetei inchiriate si a randamentului activelor din portofoliu.

In conceperea bugetului pentru anul 2021 s-au luat in considerare factorii mai sus expusi. Principalii indicatori financiari bugetati pentru 2021 sunt prezentati in tabelul de mai jos:

Indicatori	Rezultat 31.12.2019	Estimat 31.12.2020	BVC 2021
TOTAL VENITURI	2,436,875	2,421,409	2,278,000
TOTAL CHELTUIELI	1,960,664	2,184,720	2,153,600
REZULTAT BRUT	476,211	236,689	124,400
REZULTAT NET	451,842	212,715	101,700

1. Veniturile totale ale societatii Alcom S.A.

Veniturile societatii sunt realizate, in principal, din inchirierea spatiilor comerciale din proprietatea sa exclusiva si din refacturarea utilitatilor aferente contractelor de inchiriere.

1.1. Veniturile din chirii

In bugetul anului 2021 se estimeaza o usoara scadere a veniturilor din chirii cu 5% fata de cele estimate a se realiza in anul 2020.

1.2. Alte venituri operationale

Sunt venituri realizate din refacturarea catre clienti a cheltuielilor cu utilitatile si a altor servicii. Se estimeaza mentinerea acestor venituri la nivelul bugetului anului 2020.

1.3. Veniturile financiare

Aceste venituri sunt estimate a se realiza din depozitele la termen care se vor constitui incepand cu luna ianuarie 2021 din disponibilul aflat in conturile curente, cat si din constituirea altor depozite din veniturile din exploatare obtinute in anul 2021.

2. Cheltuielile totale ale societatii Alcom S.A.

In 2021, cheltuielile totale sunt estimate in usoara scadere cu aproximativ 1.5% fata de cele estimate a se realiza in anul 2020.

2.1. Cheltuielile cu amortizarea

Isi mentin ponderea semnificativa in totalul cheltuielilor societatii (aproximativ 32%). Se estimeaza inregistrarea unor cheltuieli cu amortizarea, la nivelul anului 2020.

2.2. Cheltuielile cu personalul (salarii, contributii si impozite aferente salariilor)

Se estimeaza o crestere a acestui tip de cheltuiala cu 8% fata de 2020, ca efect al revenirii unui salariat din concediu de crestere si ingrijire copil la inceputul anului 2021.

2.3. Cheltuielile cu activitatile externalizate

Cheltuielile cu activitatile externalizate vor inregistra o crestere in bugetul anului 2021 cu aproximativ 34% fata de nivelul estimat pentru anul 2020. Motivul pentru care se propune o crestere a acestei categorii de cheltuieli il constituie pe de o parte contractarea de servicii de audit intern in vederea conformarii cu prevederile legii 162 privind auditul statutar si pe de alta parte contractarea de servicii de asistenta juridica necesare demararii actiunilor de recuperare a datoriilor restante.

2.4. Cheltuieli cu lucrari si servicii terti (reparatii cladiri)

A fost prevazuta, in bugetul anului 2021, o scadere cu 12% a cheltuielilor la capitolul contractari de lucrari si servicii de intretinere si reparatii comparativ cu nivelul acestora estimat pentru anul 2020.

2.5. Cheltuielile cu utilitatile si servicii refacturate clientilor

Se estimeaza o usoara crestere de 4% in bugetul anului 2021 a cheltuielilor cu energia si apa refacturate clientilor fata de anul 2020 datorita cresterii pretului la utilitati.

2.6. Cheltuieli cu impozite si taxe (taxe locale etc)

Se preconizeaza o crestere cu 11% a cuantumului impozitelor si taxelor locale datorate de societate in anul 2021. Acestea sunt, in fapt, bugetate la nivelul anului 2020, insa cuantumul lor a fost in anul 2020 mai redus deoarece societatea a beneficiat de anumite discount-uri, generate in principal de onorarea platii impozitelor la timp - nu s-a solicitat amanarea / esalonarea acestora. Pentru anul 2021 nu am previzionat acordarea de astfel de facilitati deoarece la data prezentei nu avem informatii cu privire la facilitatile ce ar putea fi acordate.

2.7. Cheltuieli cu chiriile si alte servicii

Cresterea acestei pozitii in bugetul pentru anul 2021 este explicata prin faptul ca in anul 2020 punctul de lucru deschis in Bucuresti a functionat incepand din a doua jumatate a anului, in timp ce pentru anul 2021 s-au bugetat cheltuielile pe perioada unui an intreg.

2.8. Cheltuieli cu asigurarile

O crestere semnificativa, de peste 150%, a fost prevazuta si la capitolul de asigurari deoarece polita de asigurare pentru toate imobilele din portofoliu a fost incheiata incepand cu luna septembrie 2020 pentru o perioada de 1 an.

3. Rezultatul din exploatare

Se estimeaza ca rezultatul din exploatare din 2021 va fi de aproximativ 124.4 mii lei, caruia ii corespunde o EBITDA de 798.4 mii lei.

4. Rezultatul net al societatii Alcom S.A.

Considerand cele prezentate anterior si estimand mentinerea sistemului de impozitare la nivelul anului 2020, rezulta un profit net de 101.7 mii lei corespunzator exercitiului financiar 2021.

IV. Propunere

In consecinta, solicitam avizarea de catre consiliul de administratie si aprobarea adunarii generale ordinare a actionarilor a Bugetului de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2021.

Director general,

Georgescu Petre Mădălin

Anexat: Buget de Venituri si Cheltuieli al ALCOM SA pentru anul 2021 propus spre aprobare

Bugetul de Venituri si Cheltuieli

al ALCOM SA

pentru exercitiul financiar 2021

Indicatori	Rezultat 31.12.2019	Rezultat previzionat 31.12.2020	BVC 2021
I TOTAL VENITURI EXPLOATARE	2,436,875	2,397,409	2,270,000
Venituri din chirii	2,067,511	2,056,070	1,950,000
Alte venituri operationale	369,364	341,338	320,000
II TOTAL CHELTUIELI EXPLOATARE	1,960,595	2,181,912	2,151,100
Cheltuieli cu amortizarea	681,911	683,342	685,000
Cheltuieli cu provizioanele		194,603	
Cheltuieli utilitati si servicii refacturate clientilor		306,338	320,000
Cheltuieli cu personalul	496,305	533,709	576,110
Cheltuieli cu activitatile externalizate		65,772	88,000
Cheltuieli impozite si taxe	276,499	247,739	275,000
Cheltuieli chirii si alte servicii		24,857	48,150
Cheltuieli cu lucrari si servicii terti - reparatii cladiri	151,877	50,996	45,000
Cheltuieli cu asigurarile	6,892	10,100	25,000
Alte cheltuieli	347,110	64,457	88,840
III REZULTAT DIN EXPLOATARE	476,280	215,496	118,900
Venituri financiare		24,000	8,000
Cheltuieli financiare	69	2,807	2,500
IV. REZULTAT FINANCIAR	(69.00)	21,193	5,500
V. REZULTAT BRUT EXERCITIUL FINANCIAR	476,211	236,689	124,400
Impozit pe venit micro	24,369	23,974	22,700
VI. REZULTAT NET	451,842	212,715	101,700
VII. EBITDA	1,158,260	877,645	798,400