

Nr. de inregistrare 670 / 10.12.2021

NOTA DE FUNDAMENTARE

privind supunerea spre avizare Bugetul de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2022 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 2022.

II. Temeiul legal

Temei legal pentru avizarea de catre Consiliul de Administratie a propunerii privind Bugetul de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2022 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 anii 2020 si 2021 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 2022 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 2022 s-au luat in considerare factorii mai sus expusi. Principalii indicatori financiari bugetati pentru 2022 sunt prezentati in tabelul de mai jos:

Indicatori	Rezultat 31.12.2020	Estimat 31.12.2021	BVC 2022
TOTAL VENITURI	2,396,309	2,626,270	2,775,000
TOTAL CHELTUIELI	2,011,979	2,164,041	2,234,002
REZULTAT BRUT	384,331	462,229	540,998
REZULTAT NET	361,207	428,917	513,498

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 2022 se estimeaza o crestere a veniturilor din chirii cu 6% fata de cele estimate a se realiza in anul 2021.

1.2. Alte venituri operationale

Sunt venituri realizate din refacturarea catre clienti a cheltuielilor cu utilitatile si a altor servicii. Se estimeaza o usoara crestere a acestor venituri fata de nivelul estimat a se realiza in anul 2021.

1.3. Veniturile financiare

Aceste venituri sunt estimate a se realiza din depozitele la termen care se vor constitui incepand cu luna ianuarie 2022 din disponibilul aflat in conturile curente, cat si din constituirea altor depozite din veniturile din exploatare obtinute in anul 2022.

2. Cheltuielile totale ale societatii Alcom S.A.

In 2022, cheltuielile totale sunt estimate in usoara crestere cu aproximativ 3% fata de cele estimate a se realiza in anul 2021.

2.1. Cheltuielile cu amortizarea

Isi mentin ponderea semnificativa in totalul cheltuielilor societatii (aproximativ 35%). Se estimeaza inregistrarea unor cheltuieli cu amortizarea in crestere cu 3% comparativ cu anul 2021 datorita investitiilor efectuate.

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

Se estimeaza o crestere a acestui tip de cheltuiala cu 13% fata de 2021, ca efect al majorarii fondului de salarii.

2.3. Cheltuielile cu activitatile externalizate

Cheltuielile cu activitatile externalizate vor inregistra o crestere in bugetul anului 2022 cu aproximativ 6% fata de nivelul estimat pentru anul 2020. Motivul pentru care se propune o crestere a acestei categorii de cheltuieli il constituie contractarea de servicii de asistenta juridica necesare demararii actiunilor de recuperare a datoriilor restante si clarificarea situatiei juridice a unor imobile.

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

Pentru anul 2022 se estimeaza mentinerea cheltuielilor la capitolul contractari de lucrari si servicii de intretinere si reparatii la acelasi nivel estimat a se executa in anul 2021.

2.5. Cheltuielile cu utilitatile si servicii refacturate clientilor

Se estimeaza scaderea cu 13% in bugetul anului 2022 a cheltuielilor cu energia si apa refacturate clientilor fata de anul 2021 datorita predarii unor contracte de furnizare de energie electrica catre clienti.

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

Se preconizeaza o usoara crestere cu 1% a cuantumului impozitelor si taxelor locale datorate de societate in anul 2022.

2.7. Cheltuieli cu chiriile si alte servicii

Cresterea acestei pozitii in bugetul pentru anul 2022 este explicata prin faptul ca in anul 2022 se estimeaza o crestere a cheltuielilor cu utilitatile (in special cu furnizarea energiei electrice) pentru punctul de lucru deschis in Bucuresti.

2.8. Cheltuieli cu asigurarile

O crestere de 10% a fost prevazuta si la capitolul de asigurari deoarece politele de asigurare pentru membrii consiliului de administratie si directorul general au fost reinnoite in luna septembrie 2021 pentru o perioada de 1 an, avand prime mai mari ca urmare a cresterii preturilor pentru acest tip de asigurare.

3. Rezultatul din exploatare

Se estimeaza ca rezultatul din exploatare din 2022 va fi de aproximativ 518.5 mii lei, caruia ii corespunde o EBITDA de 1,276 mii lei.

4. Rezultatul net al societatii Alcom S.A.

Considerand cele prezentate anterior si estimand mentinerea sistemului de impozitare la nivelul anului 2021, rezulta un profit net de aprox. 514 mii lei corespunzator exercitiului financiar 2022.

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 2022.

Director general,

Georgescu Petre Mădălin



Anexat: Buget de Venituri si Cheltuieli al ALCOM SA pentru anul 2022 propus spre aprobare

Bugetul de Venituri si Cheltuieli

al ALCOM SA

pentru exercitiul financiar 2022

Indicatori	Rezultat 31.12.2020	Rezultat estimat 31.12.2021	BVC 2022
I TOTAL VENITURI EXPLOATARE	2,369,993	2,601,270	2,750,000
Venituri din chirii	2,056,342	2,291,927	2,430,000
Alte venituri operationale	313,651	309,343	320,000
II TOTAL CHELTUIELI EXPLOATARE	2,009,451	2,161,541	2,231,502
Cheltuieli cu amortizarea	683,278	755,298	780,000
Cheltuieli cu provizioanele	89,933	-	-
Cheltuieli utilitati si alte servicii refacturate clientilor	270,413	309,343	270,000
Cheltuieli cu personalul	517,702	575,185	648,072
Cheltuieli cu activitatile externalizate	63,766	85,021	90,000
Cheltuieli impozite si taxe	245,274	247,500	250,000
Cheltuieli chirii si alte servicii	24,388	46,686	48,000
Cheltuieli cu lucrari si servicii terti (reparatii cladiri)	24,205	35,454	35,000
Cheltuieli cu asigurarile	11,020	19,105	21,000
Cheltuieli cu deplasarile / combustibilul / transportul	11,245	32,928	36,050
Alte cheltuieli	68,226	55,022	53,380
III REZULTAT DIN EXPLOATARE	360,542	439,729	518,498
Venituri financiare	26,316	25,000	25,000
Cheltuieli financiare	2,528	2,500	2,500
IV. REZULTAT FINANCIAR	23,788	22,500	22,500
V. REZULTAT BRUT EXERCITIU FINANCIAR	384,331	462,229	540,998
Impozit pe venit micro	23,124	33,313	27,500
VI. REZULTAT NET	361,207	428,917	513,498
VII. EBITDA	1,020,032	1,172,527	1,275,998