

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
Tel: +0734 557 730
Email: office@alcomtimisoara.ro



RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

privind Situatiile Financiare Individuale ale Societatii ALCOM S.A.

**intocmite in conformitate cu OMFP 1802/2014 privind aplicarea Reglementarilor contabile
privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate cu
modificarile ulterioare si elaborat in conformitate cu Anexa 15 din Regulamentul nr.
5/2018 emis de Autoritatea de Supraveghere Financiara**

-31 decembrie 2020-

Cuprins

1	CAPITOLUL I.....	3
1.1	DESCRIEREA ACTIVITĂȚII ALCOM S.A.....	3
1.2	STRUCTURA ACȚIONARIATULUI.....	3
1.3	STRUCTURA DE CONDUCERE. ORGANIZAREA ACTIVITĂȚII DE CONDUCERE.....	3
1.4	CADRUL GENERAL DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE AL ALCOM S.A.....	4
2	CAPITOLUL II. ANALIZA ACTIVITĂȚII DESFĂȘURATE DE CĂTRE SOCIETATE ÎN ANUL 2020.....	4
2.1	SITUAȚIA ACTIVELOR.....	4
2.2	CLIENTII.....	6
2.3	EVOLUTIA NUMARULUI DE ANGAJAȚI.....	7
2.4	EVALUAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNTREȚINERE ȘI MENTINERE ÎN BUNE CONDIȚII A IMOBILELOR AFLATE ÎN PROPRIETATEA SOCIETĂȚII.....	7
2.5	EVALUAREA ACTIVITĂȚII DE GESTIONARE A RISCULUI.....	8
3	CAPITOLUL III. SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ.....	9
3.1	BILANȚ.....	9
3.2	SITUAȚIA REZULTATULUI GLOBAL.....	10
3.3	INDICATORI ECONOMIC-FINANCIARI.....	11
3.4	ACȚIUNI DE CONTROL.....	12
4	CAPITOLUL IV. DIVERSE.....	13
4.1	EVALUAREA ASPECTELOR LEGATE DE IMPACTUL ACTIVITĂȚII DE BAZA ASUPRA MEDIULUI.....	13
4.2	POLITICA SOCIETĂȚII CU PRIVIRE LA DIVIDENDE.....	13
4.3	PĂRȚI AFILATE.....	13
4.4	TRANSPARENȚĂ.....	14
4.5	EVENIMENTE ULTERIOARE.....	14
	DECLARAȚII.....	15
	DECLARAȚIA CONDUCERII.....	15
	DECLARAȚIA NEFINANCIARĂ.....	15

1 Capitolul I

1.1 Descrierea activității ALCOM S.A.

ALCOM SA este o societatea infiintata in anul 1991 care a desfasurat, initial, activitati din domeniul comertului cu amanuntul si al inchirierii spatiilor comerciale proprii. In prezent societatea desfasoara doar activitati de inchiriere si administrare a spatiilor comerciale proprii.

1.2 Structura acționariatului

Incepand cu anul 1997, Societatea a fost in permanenta listata la Bursa de Valori Bucuresti, sub simbolul ALCQ. Actiunile sale sunt tranzactionate pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare (SMT), piata AeRO.

Societatea are un free float redus de numai 1.25% corespunzator unui numar de 1.550 de actiuni, astfel ca in cursul anului 2020 nu au fost inregistrate tranzactii.

Structura actionariatului la data de 31.12.2020 era urmatoarea:

Actionar	Actiuni	Procent
FONDUL PROPRIETATEA S.A.	89.249	71,896%
PERESCU LUCIAN-EUGEN	33.337	26,885%
Alti actionari	1.550	1,249%
TOTAL	124.136	100%

Sursa informatiei: DEPOZITARUL CENTRAL Data: 18.01.2021

1.3 Structura de conducere. Organizarea activității de conducere

Societatea este administrată în sistem unitar, de un Consiliu de Administrație format din 3 membri care a delegat atribuții de conducere unui Director General.

Directorul General îndeplinește toate actele și ia toate măsurile necesare și utile în vederea aducerii la îndeplinire a obiectului de activitate al societății, cu excepția acelor atribuții ce intră în sarcina Adunării Generale a Acționarilor sau a Consiliului de Administrație, conform Actului Constitutiv al societății.

Consiliul de administratie a fost numit pentru o perioada de 4 ani, din 19.01.2019 pana in 19.01.2023. In cursul anului 2020 nu au existat modificari in structura de conducere a societatii, astfel dupa cum este reprezentat grafic in tabelul de mai jos:

Membrii Consiliului de Administratie	Anul 2020	
	1-Ian	31-Dec
Fatu Simona Carmen	<i>administrator neexecutiv si presedinte CA</i>	
Perescu Lucian Eugen	<i>administrator neexecutiv</i>	
Georgescu Petre Madalin	<i>administrator executiv - DG</i>	
Conducerea Executiva		
Georgescu Petre Madalin	<i>director general (DG)</i>	

In luna februarie 2021, Doamna Simona Carmen Fatu care indeplinea functia de administrator neexecutiv si Presedinte al Consiliului de Administratie a renuntat la calitatea de administrator al Alcom SA pentru a urma alte oportunitati de cariera. Datorita renuntarii la mandatul de administrator al Doamnei Fatu, Consiliul de Administratie l-a numit pe Domnul Silviu Turc in functia de administrator neexecutiv provizoriu si Presedinte al Consiliului de Administratie, pana la data intrunirii primei adunari generale a actionarilor care va avea loc in luna aprilie 2021.

Este de mentionat faptul ca un administrator neexecutiv, membru in consiliul de administratie detinea la data de 31.12.2020 actiuni, astfel dupa cum urmeaza:

Actionar	Actiuni	Procent
PERESCU LUCIAN-EUGEN	33.337	26,855%

1.4 Cadrul general de organizare și functionare al ALCOM S.A.

In luna decembrie a anului 2019, Consiliul de Administratie a convocat adunarea generala a actionarilor in vederea efectuării mai multor modificari la actul constitutiv in vederea alinierii prevederilor acestuia si a modului de functionare a organelor sale la legislatia actuala. Adunarea generala a aprobat in luna ianuarie 2020 modificarile aduse actului constitutiv, forma actualizata fiind transmisa de catre consiliul de administratie, spre publicare, la Monitorul Oficial.

In luna aprilie 2020 Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor a aprobat deschiderea unui punct de lucru cu destinatie birou in Bucuresti. Decizia este motivata de (i) necesitatea construirii unei relatii puternice cu actionarii si actualii parteneri, (ii) apropierea fata de potentiali investitori, tinand cont de faptul ca marii investitori / fonduri de investitii sunt concentrati in Bucuresti si (iii) mentinerea unei legaturi permanente cu institutiile pietei de capital.

2 Capitolul II. Analiza activității desfășurate de către societate în anul 2020

2.1 Situatia activelor

Societatea desfasoara exclusiv activitati de inchiriere a spatiilor pe care le are in proprietate si le administreaza. Societatea detine un numar de 63 de spatii comerciale si spatii de birouri inchiriabile localizate in 15 imobile situate in Municipiul Timisoara.

In cursul anului 2020, portofoliul de imobile al societatii nu a suferit modificari, astfel ca nu au fost efectuate acte de dobandire, instrainare, schimb si nici nu s-au constituit in garantie active din categoria activelor imobilizate ale societatii.

La 31.12.2020 societatea inregistra un grad de ocupare al imobilelor administrate de 87%.

In urma reevaluării imobilelor pe care Societatea le detinea in proprietate la sfarsitul exercitiului financiar 2020, de catre un evaluator autorizat ANEVAR la solicitarea Societatii, valorile de inventar si nivelul de utilizare al imobilelor se prezinta dupa cum urmeaza:

Denumire activ (investitie imobiliara)	Adresa	Suprafata utila (mp)	Valoare de inventar (Lei)	Informatii privind utilizarea activului		
				Numar spatii comerciale alocate activului	Din care, cu contract de inchiriere	Valoare totala chirii (alocate activului) (Euro/An 2020)
ALCQ1	Str.Proclm.de la Tm.,nr.7, Timisoara, Timis	2.592,64	5.989.832	33	27	165.219
ALCQ2	Str.Brandusei,nr.17, Timisoara, Timis	308,76	329.509	1	0	
ALCQ3	Str.Transilvania,nr.6, Timisoara, Timis	265,42	561.043	3	2	7.200
ALCQ4	Intr.Doinei,nr.25, Timisoara, Timis	84,30	306.600	1	1	10.800
ALCQ5	Al.C.F.R.,nr.17 (Avram Imbroane), Timisoara, Timis	344,25	774.542	4	4	21.660
ALCQ6	Str.Lidia nr.89,sc.B (C-tin Prezan 25), Timisoara, Timis	154,20	339.502	1	1	8.630
ALCQ7	Str.Lidia,nr.78 (Averescu 70), Timisoara, Timis	337,89	1.499.365	2	2	39.056
ALCQ8	Str.Circumvalatiunii,nr.49, Timisoara, Timis	140,37	493.289	1	1	14.280
ALCQ9	Str.Bogdanesti,nr.2-4, Timisoara, Timis	652,30	2.624.377	4	4	57.002
ALCQ10	Str.Ardealul,nr.2-6, Timisoara, Timis	98,25	166.704	1	1	4.200
ALCQ11	Str.Ardealul,nr.2-4, Timisoara, Timis	328,22	300.263	1	1	11.471
ALCQ12	Str.Ghe.Lazar,nr.33, Timisoara, Timis	580,19	2.211.028	5	5	88.747
ALCQ13	Str.Soveja,nr.1 (Tata Oancea), Timisoara, Timis	299,59	792.090	2	2	26.964
ALCQ14	Str.Polona,nr.2, Timisoara, Timis	319,39	118.935	2	2	9.000
ALCQ15	Str.Take Ionescu,nr.51, Timisoara, Timis	135,97	150.132	2	2	3.720
TOTAL		6.642	16.657.212	63	55	467.950

TEREN (Localizare)	Suprafata teren / Cota parte indiviza teren (mp)	Valoare de inventar (Lei)
Str.Brandusei,nr.17, Timisoara, Timis	521	253.956
Str.Transilvania,nr.6, Timisoara, Timis	120/718	121.373
Intr.Doinei,nr.25, Timisoara, Timis	49/465	31.196
Al.C.F.R.,nr.17 (Avram Imbroane), Timisoara, Timis	159/662	54.106
Str.Lidia nr.89,sc.B (C-tin Prezan 25), Timisoara, Timis	67/486	93.832
Str.Lidia,nr.78 (Averescu 70), Timisoara, Timis	307/1789	157.931
Str.Circumvalatiunii,nr.49, Timisoara, Timis	89/390	105.287
Str.Bogdanesti,nr.2-4, Timisoara, Timis	1759/2830	690.215
Str.Ardealul,nr.2-6, Timisoara, Timis	53/718	19.010
Str.Ardealul,nr.2-4, Timisoara, Timis	286/826	122.835
Str.Ghe.Lazar,nr.33, Timisoara, Timis	1809/2226	1.932.212
TOTAL		3.581.953

Managementul a demarat in cursul anului 2020 un proces de evaluare juridica a actelor de proprietate a imobilelor apartinand Societatii. Din analiza preliminara a documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societatii reies urmatoarele potentiale probleme:

- terenul pe care este amplasat imobilul ALCQ1, situat in Timisoara, str. Proclamatia de la Timisoara, nr. 7, este intabulat in favoarea Statului;
- terenul pe care este amplasat imobilul ALCQ13, situat in Timisoara, str. Tata Oancea, nr. 1, este in folosinta, nu in proprietate;
- terenul pe care este amplasat imobil ALCQ14, situat in Timisoara, str. Polona, nr. 2, este in folosinta, nu in proprietate;
- terenul pe care este amplasat imobil ALCQ15, situat in Timisoara, b-dul Take Ionescu, nr. 51, este in folosinta, nu in proprietate;
- pentru imobilul situat in Timisoara, str. Pastorilor nr. 2 – magazie, Societatea nu detine certificat de atestare a dreptului de proprietate/titlu de proprietate. Acest activ este inregistrat in contabilitate la valoarea de 120.09 lei.

Conducerea societatii analizeaza demersurile ce pot fi facute in vederea atestarii / constituirii dreptului de proprietate asupra terenurilor mentionate mai sus.

2.2 Clientii

La data de 31.12.2020 societatea avea un numar de 42 de clienti activi.

Societatea nu are clienti a căror valoare individuală sau cumulată față de același cocontractant sau persoane implicate ori care acționează în mod concertat depășește 20% din valoarea totalului activelor imobilizate.

Ponderea suprafetelor inchiriate, grupata dupa marimea spatiului, in suprafata totala respectiv in total chiriasi si incasari este prezentata in tabelul de mai jos:

	Categoriile de suprafata inchiriate				
	Foarte mare (>1000 m2)	Mare (200 m2 - 1000 m2)	Medie (100 m2 - 200 m2)	Mica (20 m2 - 100 m2)	Foarte mica (<20 m2)
Ponderea fiecarei categorii in numarul total de chiriasi	2,38%	14,29%	16,67%	57,14%	9,52%
Ponderea fiecarei categorii in suprafata totala inchiriate	19,82%	41,18%	19,28%	18,79%	0,94%
Ponderea fiecarei categorii in total incasari (chirie)	15,43%	47,62%	18,25%	17,68%	1,02%

Dupa cum rezulta din tabelul de mai sus, Alcom SA nu este dependenta semnificativ de un singur client sau grup de clienti prin a carui pierdere sa se reduca semnificativ veniturile societatii. In

portofoliul societatii sunt 52 contracte de inchiriere, marea majoritate a acestora incheiate cu persoane juridice distincte. Acest fapt asigura pastrarea stabilitatii financiare a companiei.

Creantele comerciale nu sunt purtatoare de dobanda si au in general, un termen de plata intre 30-90 de zile.

La 31 decembrie 2020, creantele comerciale indoielnice avand o valoare de 72.481 lei (2019: 61.168 lei) au fost ajustate pentru depreciere.

In anul 2020 au fost scoase din evidente creante neincasate in valoare totala de 17.082 lei, acestea reprezentand creante fata de debitori pentru care au fost pronuntate sentintele de radiere din Registrul Comertului. Desi Societatea era inregistrata la masa credala a acestora, neavand bunuri care sa fie valorificate, nu s-a putut recupera creanta.

Societatea a analizat recuperabilitatea creantelor la data de 31.12.2020 si cu exceptia ajustarilor pentru depreciere inregistrate la 31.12.2020, nu exista riscuri semnificative in ceea ce priveste recuperabilitatea acestora.

In vederea recuperarii creantei de la clientul Curtea Berii SRL in valoare totala de 124.335 lei, societatea a incheiat acte aditionale la contractele de locatiune in vigoare in care sunt cuprinse planuri de reesalonare a debitelor restante conform termenilor agreati. Curtea Berii SRL a aplicat pentru o schema de ajutor de stat al carei principal obiectiv il constituie acordarea de sprijin financiar din fonduri externe nerambursabile pentru IMM-uri a caror activitate a fost afectata direct sau indirect de raspandirea virusului SARS-CoV-2 sau a caror activitate a fost interzisa prin ordonante militare pe perioada starii de urgenta sau ingradite pe perioada starii de alerta. Avand in vedere faptul ca cererea societatii Curtea Berii SRL pentru accesarea fondurilor din schema de ajutor de stat ("Masura 2") a fost aprobata, managementul Societatii a considerat ca nu exista un risc semnificativ in ceea ce priveste recuperarea sumelor restante.

2.3 Evolutia numarului de angajati

Alcom SA avea la sfarsitul anului 2020 un numar de 4 de salariati, din care unul in concediu de paternitate. Pe langa acestia, Societatea are un Consiliu de Administratie format din 3 membri si un Director General. Societatea nu a inregistrat fluctuatii de personal pe parcursul anului 2020.

In Societate nu este constituit sindicat. Raporturile dintre management și angajați sunt reglementate de Contractele individuale de munca si de fisele de post.

2.4 Evaluarea activitatii de intretinere si mentinere in bune conditii a imobilelor aflate in proprietatea societatii

In vederea cresterii gradului de ocupare a spatiilor inchiriabile, respectiv atragerea potentialilor clienti, cat si pentru fidelizarea clientilor existenti si cresterea nivelului chiriilor, in cursul anului 2020 s-a procedat la realizarea unor lucrari de renovare si igienizare a unor spatii comerciale.

2.5 Evaluarea activitatii de gestionare a riscului

Datorita dimensiunii reduse precum si a lipsei de complexitate a activitatii, societatea nu a implementat niciun mecanism intern de management al riscurilor si nici nu a constituit la nivelul consiliului de administratie un comitet consultativ de audit. Functia operationala de management al riscurilor a fost delegata directorului general, iar Consiliul de administratie a monitorizat in cadrul intrunirilor regulate, pe baza sistemelor de raportare, modul de indeplinire a acestei atributii. In anul 2020 nu au fost organizate misiuni de audit intern.

Conducerea societatii a identificat si evaluat, in anul 2020, urmatoarele riscuri la care Societatea este expusa:

Risc	Management
Riscul de piata	<ul style="list-style-type: none">- Instabilitatea economica globala si locala poate avea un efect advers asupra veniturilor Societatii datorita reducerii nevoii de inchiriere spatii comerciale si de birouri a agentilor economici. Pentru a asigura stabilitatea veniturilor Societatii, managementul isi propune pastrarea unui indice ridicat de diversificare a chiriilor si a suprafetelor inchiriate.- Constructia de cladiri noi de birouri si spatii comerciale reprezinta un factor de risc care este insa ameliorat de locatiile centrale respectiv aflate in zone intens locuite pe care Societatea le detine, precum si de eforturile investitionale pe care managementul le realizeaza in vederea asigurarii unor conditii decente de desfasurare a activitatii chiriilor.
Riscul valutar	<ul style="list-style-type: none">- Societatea nu are incasari respectiv plati in valuta prin urmare nu inregistreaza in evidentele contabile diferente de curs valutar. Cu toate acestea piata de real estate din Romania, ca multe alte sectoare de activitate se raporteaza in permanenta la moneda EUR atunci cand stabileste nivelul chiriei. In linie cu piata, valoarea chiriilor practicate de companie este stabilita si facturata lunar in functie de cursul EUR/RON, de la data emiterii facturii. Riscul de scadere a valorii chiriilor datorita scaderii cursului EUR/RON este minimizat de faptul ca societatea poate decide unilateral denuntarea contractului cu notificare prealabila de 30 zile.
Riscul operational	<ul style="list-style-type: none">- Alcom SA este o companie cu un portofoliu de active imobilizate relativ vechi, ale caror dotari/instalatii/mentenanta genereaza costuri semnificative in totalul cheltuielilor angrenate de societate.- Exista potentiale riscuri aferente transferului dreptului de proprietate al terenurilor pe care se afla un numar de patru active ale societatii.- O atentie deosebita trebuie acordata riscurilor legate de siguranta in situatii de urgenta. In acest context se mentin eforturile pentru armonizarea activitatii societatii si a sistemelor PSI in conformitate cu noua legislatie ISU.
Riscul geografic	<ul style="list-style-type: none">- Activitatea Societatii este concentrata in Municipiul Timisoara. Riscul geografic poate fi atenuat prin extinderea activitatii si in alte orase importante din tara.
Pandemia SARS-COV-2	<ul style="list-style-type: none">- Pandemia COVID-19 este un șoc major pentru economia globală și europeană. Impactul pandemiei pe termen lung poate afecta fluxurile de numerar și rentabilitatea. Managementul Societatii monitorizeaza indeaproape evolutia pandemiei COVID-19 si efectele acesteia asupra pietei imobiliare si asupra mediului economic din tara si va lua toate masurile necesare pentru a minimiza impactul si pentru a-si respecta angajamentele față de clienti, furnizori si actionari.

3 Capitolul III. Situația financiar-contabilă

3.1 Bilanț

Denumire indicator	2019	2020	2020 vs 2019
1	2	3	4=3/2
Active imobilizate, din care	15.840.465	20.279.038	128%
Investitii imobiliare	14.520.549	19.839.721	137%
Imobilizari corporale	1.290.492	399.564	31%
Active circulante, din care	875.318	1.522.390	174%
Numerar	736.910	1.214.884	165%
Total active	16.718.856	21.820.220	131%
Provizioane		20.512	
Capitaluri proprii	16.412.372	21.470.639	131%
Datorii	306.484	329.069	107%
Total provizioane, datorii si capitaluri proprii	16.718.856	21.820.220	131%

Valoarea imobilelor Societatii a crescut fata de 2019, ca urmare a reevaluarii activelor imobiliare pe care le detinea in proprietate la sfarsitul exercitiului financiar 2020, astfel incat acestea sa fie prezentate in contabilitate la valoarea justa, luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata si cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluari in situatiile financiare intocmite pentru acest exercitiu. Reevaluarea a fost efectuata in conformitate cu standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR, de catre un evaluator autorizat ANEVAR.

Amortizarea calculata pentru imobilizarile corporale astfel reevaluate a inceput sa se inregistreze in contabilitate incepand cu data de 1 ianuarie 2021.

Disponibilitatile banesti au crescut in principal ca urmare a deciziei de amanare a unor investitii pe fondul declansarii pandemiei COVID-19, in vederea diminuarii riscurilor reprezentate de posibilele amanari la plata si esalonare a datoriilor unor clienti.

Capitalurile proprii au crescut ca urmare a inregistrarii surplusului din reevaluare. Modificarile rezervei din reevaluare pe parcursul exercitiului financiar 2020 se prezinta astfel:

	31.12.2019	31.12.2020
Rezerva de reevaluare la inceputul exercitiului financiar	14.056.478	13.513.377
Diferente din reevaluarea realizata in cursul exercitiului financiar	0	5.080.063
Transferul la rezultatul reportat a surplusului realizat din rezerve din reevaluare	543.102	543.102
Rezerva de reevaluare la sfarsitul exercitiului financiar	13.513.377	18.050.337

3.2 Situatia rezultatului global

Denumire indicator	2019 (realizat)	2020 (BVC)	2020 (realizat)	2020 (realizat) vs. 2020 (BVC)	2020 (realizat) vs. 2019 (realizat)
1	2	3	4	5=4/3	6=4/2
Cifra de afaceri	2.067.511	2.293.312	2.056.342	90%	99%
Venituri totale	2.434.828	2.653.312	2.392.108	90%	98%
Cheltuieli totale	1.979.486	2.124.099	2.007.777	95%	101%
Rezultat din exploatare	455.411	529.213	358.067	68%	79%
Rezultat financiar	(69)	1.000	26.264	2.626%	n/a
Rezultat curent	455.342	530.213	384.331	72%	84%
EBITDA	1.142.495	1.212.453	1.020.032	84%	89%
Rezultat brut	455.342	530.213	384.331	72%	84%
Rezultat net	425.557	503.680	361.207	72%	85%

Avand in vedere contextul economic creat de pandemia de coronavirus, masurile impuse pentru limitarea si incetinirea raspandirii acestuia prin hotararile Comitetului National pentru Situtii de Urgenta s-au generat o serie de efecte de natura economica care au avut un impact negativ asupra activitatii clientilor Alcom SA. Pentru a veni in sprijinul clientilor nostri, astfel incat acestia sa-si poata desfasura activitatea in continuare si pentru fidelizarea acestora, pe parcursul anului 2020 conducerea Societatii a aprobat o serie de facilitati, respectiv:

- reducerea tarifelor de inchiriere a spatiilor comerciale, aplicata clientilor a caror activitate a fost suspendata prin deciziile autoritatilor statului, atat pe perioada starii de urgenta cat si pe perioada starii de alerta;
- amanarea la plata a unor datorii fata de Societate acumulate in aceasta perioada.

Ca urmare a acordarii acestor facilitati a rezultat o diminuare a veniturilor anuale generate de contractele de locatiune pentru anul 2020 in valoare de aprox. 53.000 Euro (respectiv cu 11%). Aceasta diminuare a veniturilor a avut un impact negativ si asupra profitului Societatii, concretizandu-se intr-o reducere cu 28% comparativ cu profitul bugetat pentru anul 2020.

In anul 2020 veniturile din chirii au inregistrat o scadere de 10% fata de nivelul bugetat, respectiv 1% fata de anul 2019.

Cheltuielile de exploatare au fost executate in proportie de 95% fata de sumele bugetate, respectiv au inregistrat o crestere de 1% fata de cheltuielile de exploatare realizate in anul 2020 in principal din cauza:

- constituirii unui provizion pentru litigii in suma de 61.538 lei, reprezentand sume nedatorate platite catre Directia Fiscala a Mun. Timisoara in anul 2018 – primul termen de judecata este 22.04.2021;
- cresterea altor cheltuieli de exploatare (ex. cheltuielilor cu prestatiile externe, cheltuieli cu deplasarile, cheltuieli postale si taxe de comunicatie, cheltuieli privind echipamentele de protectie medicala, inclusiv materiale de dezinfectie pentru protectia impotriva raspandirii virusului COVID-19) majorare ce nu s-a putut previziona la inceputul anului (insemnand o depasire a bugetului in cifre absolute de aprox. 50 mii lei).

In aceste conditii rezultatul net al exercitiului financiar 2020 a fost realizat in proportie de 72% fata de BVC si a scazut cu 15% fata de anul anterior.

Comparativ cu rezultatele anului 2019, EBITDA a inregistrat o scadere de 16% in 2020 datorita, in principal, scaderii rezultatului net aferent anului 2020.

3.3 Indicatori economico-financiar

Indicatori (Lei)		2019	2020
Cifra de afaceri	A	2.067.511	2.056.342
Profit net	B	425.557	361.207
Active imobilizate	C	15.840.465	20.279.038
Active curente	D	875.318	1.522.390
Datorii curente	E	123.082	144.765
Total active	F	16.718.856	21.820.220
Total datorii	G	306.484	329.069
Capitaluri proprii	H	16.412.372	21.470.639
Numerar si echivalente de numerar	I	736.910	1.214.884
Datoria neta	J(-I)	(736.910)	(1.214.884)
EBITDA	K	1.142.495	1.020.032
Dobanzi platite	L	-	-
Total imprumuturi	M	-	-
Stocuri	N	-	-

Indicatori (%)		2019	2020
Cifra de afaceri / Active imobilizate	A/C	13,05%	10,14%
Cifra de afaceri / Total active	A/F	12,37%	9,42%
Datorii totale / Total active	G/F	1,83%	1,51%
Datoria neta / EBITDA	J/K	-64,50%	-119,10%
Rentabilitatea Activelor (ROA)	B/F	2,55%	1,66%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	B/H	2,59%	1,68%
Levier Financiar (Imprumuturi vs. Capital propriu)	M/H	0,00%	0,00%
Lichiditatea curenta	D/E	711,17%	1.051,63%
Lichiditatea imediata	(D-N)/E	711,17%	1.051,63%

Indicatori de activitate

Indicatorii viteza de rotatie a activelor imobilizate (10,14%) si viteza de rotatie a activului total (9,42%) au valori bune, reflectand capacitatea societatii de a-si rula intr-un an:

- 10,14% din activele imobilizate;
- 9,42% din activele totale.

Indicatori de structura

Indicatorul Datorii nete / EBITDA are rolul de a evalua in cati ani o companie isi va putea rambursa imprumuturile atrase pe termen scurt, mediu si lung. Indicatorul are rezultat negativ, compania neavand contractate imprumuturi financiare la 31.12.2020.

Indicatori de profitabilitate

Indicatorul Rentabilitatea Activelor (ROA) este in scadere de la 2,55% in anul 2019 la 1,66% in 2020, fiind afectata negativ de scaderea rezultatului brut din exploatare.

Indicatorul Rentabilitatea Capitalurilor (ROE) este deasemenea in scadere de la 2,59% in anul 2019 la 1,68% in anul 2020.

Acesti indicatori inregistreaza valori reduse, dar trebuie subliniat ca societatea nu are contractate imprumuturi financiare, efectul de levier fiind 0. Managementul societatii va analiza posibilitatea cresterii ratelor de rentabilitate, inclusiv prin cresterea gradului de indatorare a companiei si investitii in active cu rentabilitate superioara.

Indicatori de solvabilitate

Rata solvabilitatii generale (Datorii totale / Active totale), masoară riscul de incapacitate de plata a datoriilor. Valoarea acestui indicator este subunitara (1,51%), insemnand ca Societatea isi va putea plati fara probleme toate datoriile la scadenta.

Indicatori de lichiditate

Indicatorul Lichiditatea curenta (peste 1.000%) reflecta capacitatea societatii de a-si onora obligatiile pe termen scurt. Deasemenea, indicatorul Lichiditatea imediata are o valoare ce reprezinta siguranta ca societatea poate genera suficient cash din afacere pentru a-si onora fara probleme platile curente exigibile.

3.4 Acțiuni de control

In cursul anului 2020 societatea a fost supusa unui control de fond din partea ISU Banat Timis, astfel dupa cum rezulta din tabelul de mai jos:

Organ de control	Obiectivul controlului	Perioada controlului	Masuri
ISU Banat Timis	Control tematic privind apararea impotriva incendiilor	07.01.2020	Nu au fost constatate deficiente

4 Capitolul IV. DIVERSE

4.1 Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza asupra mediului

Prin natura activitatii sale, Societatea nu prezinta impact negativ relevant asupra mediului. Cu toate acestea este posibil a se lua masuri de natura reducerii consumului de energie, respectiv sa se efectueze lucrari de reabilitare in scopul reducerii pierderilor de caldura, masuri pe care managementul le are in vedere in cadrul programelor de investitii viitoare. Societatea nu este implicata în litigii referitoare la pretinse daune privind poluarea, sau alte situatii similare care au legatura cu impactul nefavorabil asupra mediului.

4.2 Politica Societatii cu privire la dividende.

Societatea a distribuit dividende in ultimii 3 ani, iar in anul 2019 a distribuit un dividend special datorita lichiditatilor ridicate de care dispunea. Societatea se angajează să asigure acționarilor o rentabilitate competitivă pe perioada ciclului de afaceri, si distributia unui procent de peste 50% an de an, în concordanță cu performanța financiară dar și functie de necesarul de investiții al Societatii.

4.3 Părți afiliate

1. ALCOM este o societate controlata de Fondul Proprietatea in intelesul art. 29 din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare emisa de ASF.

2. Administratorul neexecutiv Perescu Lucian-Eugen detinea la 31.12.2020 o participatie semnificativa la capitalul emitentului, astfel dupa cum urmeaza:

Actionar	Actiuni	Procent
PERESCU LUCIAN-EUGEN	33.337	26,855%

Acelasi actionar si administrator, Perescu Lucian Eugen, detine parti sociale si este administrator in urmatoarele companii:

- Constructim Imobiliare SRL
- Balkan Hydroenergy SRL
- Top Side Construction SRL
- Hydro Greentim SRL

si este actionar majoritar si presedinte al consiliului de administratie al societatii Constructim SA

3. Ceilalti doi membrii ai conducerii ALCOM, nu detin actiuni/ parti sociale in alte companii inasa au si **alte angajamente profesionale** incluzand pozitii de membru neexecutiv al Consiliului in alte societati si sunt membri ai unor institutii non-profit, astfel dupa cum urmeaza:

DI Georgescu Petre Madalin era la data de 31.12.2020:

- Membru in Consiliul de Administratie al Societatii Aeroporturi Timisoara
- Membru in Consiliul de Supraveghere al Complexului Energetic Oltenia

Dna Fatu Simona-Carmen era la data de 31.12.2020:

- Membru in Consiliul de Administratie al Societatii Nationale a Sarii SA si
- Membru cu drepturi depline in urmatoarele ONG-uri - Asociatii Profesionale: PWN Romania, Asociatia Administratorilor Independenti, Turnaround Management Association Romania, Asociatia Auditorilor Interni din Romania.

In anul 2020, Societatea ALCOM SA nu a inregistrat tranzactii comerciale cu niciuna din companiile sau ONG-urile mentionate mai sus.

In cursul anului 2020, administratorii si directorii mentionati mai sus nu au fost implicati in litigii sau proceduri administrative în legatura cu societatea sau activitatea acestora în cadrul ALCOM SA.

4.4 Transparență

Societatea asigura tratamentul echitabil al actionarilor prin diseminarea celor mai importante informatii in limba romana precum si raportarea evenimentelor semnificative la BVB oferind astfel posibilitatea investitorilor de a avea acces la aceleasi informatii in acelasi timp.

Pagina de internet a societatii contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, in limba romana, care contine toate informatiile relevante de interes pentru investitori respectiv (i) CV-urile membrilor organelor statutare (ii) rapoartele curente si rapoartele periodice (iii) informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale (iv) informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni

De asemenea, Rapoartele financiare includ informatii cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.

4.5 Evenimente ulterioare

Conducerea Societății nu considera ca exista evenimente ulterioare 31 decembrie 2020 pana la data aprobarii acestor situatii financiare care ar necesita ajustarea lor.

Cu toate acestea, pandemia COVID-19 este un soc major pentru economia globala și europeana. Impactul pandemiei pe termen lung poate afecta fluxurile de numerar si rentabilitatea. Managementul Societatii monitorizeaza indeaproape evolutia pandemiei COVID-19 si efectele acesteia asupra pietei imobiliare si asupra mediului economic din tara si va lua toate masurile necesare pentru a minimiza impactul si pentru a-si respecta angajamentele fata de clienti, furnizori si actionari.

Dezvoltarea rapida a virusului Covid-19 și impactul sau social și economic in Romania si la nivel global pot duce la ajustari semnificative ale valorii contabile a activelor in urmatorul exercitiu

financiar. In acest moment, avand in vederea ca evolutia pandemiei este un process imprevizibil in plina desfasurare, managementul Societatii nu este in masura sa estimeze in mod fiabil impactul. In constructia bugetului de venituri si cheltuieli pentru anul 2021, propus si aprobat de Adunarea Generala a Actionarilor din data de 10.12.2020, s-au luat in considerare riscurile reprezentate de posibilele amanari la plata si esalonare a unor datorii. De asemenea, s-a estimat diminuarea cifrei de afaceri cu aprox. 5% comparativ cu cifra de afaceri realizata in anul 2020.

Conducerea societatii a realizat un test de stres in ceea ce priveste capacitatea Societatii de continuitate a activitatii pentru urmatoarele 12 luni. Rezultatele testului au indicat faptul ca:

(i) in situatia in care veniturile scad cu 70%, activitatea societatii poate continua fara intrerupere pentru o durata de 12 luni, fara a lua in considerare masuri de concediere de personal sau reduceri semnificative de cheltuieli si cu asigurarea platii tuturor obligatiilor la scadenta.

(ii) in situatia in care veniturile scad cu 50%, activitatea societatii poate continua fara intrerupere pentru o durata de 24 luni fara luarea in considerare a vreunei masuri de concediere de personal sau reduceri semnificative de cheltuieli cu asigurarea platii tuturor obligatiilor la scadenta.

Conducerea societatii confirma angajamentul de a lua masuri graduale de reducere de cheltuieli pe masura evolutiei incasarilor astfel incat profitabilitatea companiei sa fie cat mai putin afectata.

Declaratii

Declaratia conducerii

Conform celor mai bune informatii disponibile, confirmam ca situatiile financiare intocmite conform Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea privind pozitia financiara a ALCOM SA, performanta financiara si fluxurile de numerar pentru anul incheiat la 31 decembrie 2020, in conformitate cu standardele de contabilitate aplicabile si ca Raportul administratorilor ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea privind dezvoltarea si performanta afacerii si pozitia Societatii, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini asociate dezvoltarii asteptate a Societatii.

Declaratia nefinanciara

Conform celor mai bune informatii disponibile, confirmam ca raportul administratorilor intocmit potrivit Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 (modificat prin OMFP nr. 1938/2016) ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea privind aspectele legate de mediu, impactul actual si previzibil al operatiunilor entitatii asupra mediului, sanatatii si sigurantei, utilizarii de energie regenerabila si neregenerabila, emisiile de gaze cu efect de sera, utilizarea apei si poluarea aerului. Luand in considerare numarul redus de angajati ai societatii politici precum egalitatea de gen, dialogul social si respectarea drepturilor omului nu isi au aplicabilitatea. Managementul se afla in dialog permanent cu toti angajatii si asigura conditiile de munca

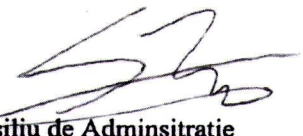
corespunzatoare postului pe care acestia il detin. Activitatea societatii nu prezinta consecinte asupra schimbarii climatice. Managementului executiv al societatii i-au fost alocati o serie de indicatori nefinanciari care tin de managementul riscurilor si asigurarea conformitatii cu legea inclusiv in ceea ce priveste siguranta si securitatea chiriasilor/clientilor si angajatilor si dialogul cu comunitatile locale.

Bucuresti, 23 martie 2021

TURC Silviu

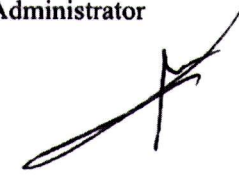
Administrator

Presedinte Consiliu de Admnsitratie



PERESCU Lucian

Administrator



GEORGESCU Madalin

Administrator si Director General

