

Nr. de inregistrare 564 / 06.11.2024

NOTA DE FUNDAMENTARE

**privind supunerea spre avizare a Programului de Investitii si Reparatii pentru anul 2025
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 Programul de Investitii si Reparatii pentru
anul 2025 in valoare de 1,138,000 RON. Modificari in structura obiectivelor pot fi realizate
in baza aprobarii Consiliului de Administratie, cu incadrarea in valoarea totala aprobata.**

II. Temeiul legal

Temei legal pentru avizarea de catre Consiliul de Administratie a propunerii privind
Programul de Investitii si Reparatii pentru anul 2025 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

Se supune avizarii Consiliului de Administratie / aprobarii de catre Adunarea Generala
Ordinara a Actionarilor propunerea privind Programul de Investitii si Reparatii pentru anul 2025.

In vederea formularii prezentei propuneri s-au avut in vedere urmatoarele:

- Alcom SA este o companie cu un portofoliu de active imobilizate relativ vechi, care necesita interventii de mentenanta pentru valorificarea lor in conditii de eficienta economica maxima;
- Conformarea cu reglementarile in vigoare privind calitatea in constructii si protejarea monumentelor istorice referitor la obligatia proprietarilor de a efectua la timp lucrarile de intretinere si reparatii, precum si restaurare a imobilelor incadrate in categoria monumentelor istorice;
- Conformarea cu reglementarile in vigoare privind siguranta in situatii de urgenta. Pentru aceasta este nevoie de realizarea de investitii in actualizarea / obtinerea autorizatiilor PSI in conformitate cu noua legislatie;
- la data de 31.10.2024, Alcom SA avea disponibilitati banesti in conturile bancare si in casa in suma de aprox. 1.468.600 lei;
- amortizarea anuala a activelor imobilizate este in suma de aproximativ 1.200.000 lei.

Necesitatea realizarii investitiilor propuse

1. *Obtinerea / actualizarea autorizatiei PSI pentru imobilul situat in strada Proclamatia de la Timisoara nr. 7*

Societatea detine pentru acest imobil avizul de securitate la incendiu nr. 834688/26.11.2010. Avand in vedere ca:

- (i) acest aviz a fost acordat in conditiile realizarii investitiei „Reabilitare si consolidare cladire S+P+IE...” fiind valabil doar insotit de documentatia care atesta realizarea acestei investitii si
- (ii) procesul verbal de receptie a lucrarilor respective nu a fost incheiat / semnat de reprezentantii Alcom SA si Primaria Timisoara
- (iii) reglementarile in vigoare in acest moment sunt mult mai restrictive decat in anul 2010 si implica dotarea imobilului cu instalatii de detectie, stingere incendiu etc. (echipamente care nu au fost necesare in procesul de avizare din anul 2010 si care lipsesc din dotarile imobilului)

la momentul actual exista un risc ridicat ca Primaria Timisoara sa suspende desfasurarea tuturor activitatilor economice in acest imobil. In sustinerea acestei afirmatii ne-a fost adus la cunostiinta faptul ca au fost refuzate eliberarea autorizatiilor de functionare urmatorilor clienti: Curtea Berii SRL si NDA Mobil House SRL. De asemenea, Alcom SA are aceeasi problema, respectiv ne-a fost refuzata eliberarea acordului de functionare pentru acest imobil. Primaria Timisoara a motivat refuzul prin lipsa procesului verbal de receptia a lucrarilor in baza carora a fost eliberat avizul PSI.

Precizez ca veniturile totale inregistrate in anul 2023 din inchirierea spatiilor din imobilul de pe Proclamatia de la Timisoara nr. 7 au fost in cuantum de 168.000 euro, respectiv 30% din veniturile societatii. Imposibilitatea desfasurarii de activitati economice in acest imobil (= reducerea cu 30% a veniturilor) ar avea un impact semnificativ asupra activitatii societatii. Si pe parcursul anului 2024 veniturile obtinute din inchirierea spatiilor din imobilul de pe Proclamatia de la Timisoara nr. 7 si-au mentinut ponderea de aproximativ 30% din veniturile totale obtinute de Alcom S.A.

Investitia in acest obiectiv a fost aprobata de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor in data de 25.04.2025.

In anul 2024 au fost efectuate urmatoarele demersuri:

- in luna martie 2024 a fost solicitat certificatul de urbanism de la Primaria Timisoara – Directia Urbanism. Din cauza unor probleme interne ale Primariei certificatul de urbanism ne-a fost eliberat abia in septembrie 2024;
- in luna septembrie 2024 am demarat procedurile pentru obtinerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism in vederea obtinerii autorizatiei de construire (pentru implementarea acestui obiectiv fiind necesara autorizatie de construire);
- estimam ca pana la finalul anului 2024 vom finaliza documentatia necesara pentru solicitarea eliberarii autorizatiei de construire, astfel incat in anul 2025 sa implementam investitia propusa.

In consecinta, conducerea executiva informeaza Consiliul de Administratie si Adunarea Generale Ordinara a Actionarilor ca investitia in valoare de 500 mii lei pentru obtinerea / actualizarea autorizatiei PSI pentru imobilul situat in strada Proclamatia de la Timisoara nr. 7 aprobata prin Programul de investitii si reparatii 2024 nu a putut fi implementata in acest an din cauza lipsei autorizatiilor necesare si solicitam avizarea de catre Consiliul de Administratie si aprobarea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor pentru realizarea acestei investitii in anul 2025.

2. *Lucrari reparatii fatada pentru imobilul situat in strada Proclamatia de la Timisoara nr. 7*

Ultimele lucrari de reabilitare a fatadei imobilului situat in strada Proclamatia de la Timisoara nr 7 si detinut in proportie de aprox 80% de Alcom SA au fost efectuate in perioada 2010 – 2015. In urma verificarilor vizuale efectuate de reprezentanti ai autoritatilor locale din Timisoara ne-a fost adus la cunostinta faptul ca fatada imobilului prezinta degradari care nu sunt conforme cu reglementarile in vigoare privind calitatea in constructii si protejarea monumentelor istorice.

In acest sens am primit urmatoarele notificari:

- Notificarea nr. 228/06.09.2022;
- Adresa nr. 14/12.09.2023

prin care se comunica faptul ca au fost constatate degradari ale diferitelor elemente ale fatadei si nerespectarea obligatiilor si raspunderilor ca proprietar al unui imobil monument istoric va avea ca si consecinta majorarea impozitului cu 500%, conform Legii 227/2015 si HCL 300/30.06.2022.

In anul 2024 au fost efectuate urmatoarele demersuri:

- in data de 25.04.2024 a fost aprobata de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor investitia in valoare de 2.100.000 lei;
- in data de 17.05.2024 s-a obtinut prelungirea avizului pentru efectuarea lucrarilor de reabilitare a fatadei, eliberat de Directia Judeteana pentru Cultura Timis (avizul initial, obtinut in data de 20.04.2022 a expirat in data de 19.04.2024);
- in luna iulie 2024 a fost finalizat procesul de ofertare si selectie a antreprenorului;
- in data de 30.07.2024 a fost semnat contractul de antrepriza cu societatea Art History Construct SRL, iar ordinul de incepere a lucrarilor a fost dat in data de 5 august 2024 (lucrarile au inceput in data de 6 august 2024);
- data estimata de finalizare a lucrarilor este 28 februarie 2025, dar avand in vedere constatarea unor elemente parazitare ascunse - nu au putut fi prevazute la momentul intocmirii devizului initial de lucrari (existenta unui zid parazit la nivelul soclului – paralel cu zidul istoric al cladirii), care trebuie indepartat deoarece mentine

umiditatea la nivelul soclului si risca sa degradeze tencuiala decorativa care va fi aplicata, estimam o prelungire a termenului de finalizare a lucrarilor cu cel putin o luna.

Mai jos prezentam graficul valoric de realizare a lucrarilor de reabilitare a fatadei:

Realizat 30 Octombrie 2024 (Lei)	Estimat Noiembrie 2024 (Lei)	Estimat Decembrie 2024 (Lei)	Estimat Ianuarie 2025 (Lei)	Estimat Februarie 2025 (Lei)	Total (Lei)
716,000	491,000	405,000	224,000	264,000	2,100,000

Avand in vedere faptul ca Alcom SA detine aproximativ 80% din imobilul situat in strada Proclamatia de la Timisoara nr 7, alti 4 co-proprietari detinand alte 2 spatii (parte din imobil) de cate aprox. 10% / spatiu efortul financiar final suportat de Alcom SA ar trebui sa fie de maxim 1.600.000 de lei. Totusi, trebuie luat in considerare riscul ca acesti 4 co-proprietari sa nu fie de acord sa participe la sustinerea financiara a lucrarilor si conform legislatiei in vigoare reparatiile la fatada unui imobil trebuie efectuate in integralitate pentru a putea fi receptionate impreuna cu autoritatile abilitate. Legea obliga toti proprietarii sa participe la cheltuielile efectuate asupra partilor comune ale imobilelor detinute in co-proprietate astfel incat in cazul refuzului de a sustine efortul financiar pentru efectuarea acestor lucrari Alcom SA va demara actiuni juridice pentru recuperarea sumelor de bani.

Este important de precizat faptul ca potrivit reglementarilor in vigoare (Legea 153/2011) proprietarii de cladiri istorice clasate pot beneficia de scutire de la plata impozitului pe cladire pe o perioada de 5 ani consecutivi daca efectueaza lucrari de restaurare/reabilitare. Alcom SA plateste impozit pe cladire pentru acest imobil in valoare de 130.000 de lei/ an, ceea ce inseamna ca efectuarea lucrarilor de reabilitare a fatadei pot aduce ca si beneficiu scutirea de la plata impozitului pe urmatorii 5 ani, respectiv 650.000 de lei pentru cei 5 ani.

3. Spatii comerciale / birouri – investitii in reabilitare

Pentru cresterea gradului de ocupare a spatiilor inchiriabile, respectiv atragerea potentialilor clienti, cat si pentru fidelizarea clientilor existenti si cresterea nivelului chiriilor trebuie realizate lucrari de renovare si igienizare a unor spatii comerciale / birouri.

Suma propusa spre avizare catre Consiliul de Administratie si aprobarea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor pentru realizarea acestui obiectiv este de 150 mii lei.

Avand in vedere cele de mai sus, cheltuielile pentru investitii si reparatii propuse pentru anul 2025, a caror sursa principala de finantare vor fi fondurile proprii ale societatii (profit si amortizare) si eventual contractarea unui credit, sunt dupa cum urmeaza:

Denumirea Obiectivului de Investitii	Valoare totala obiectiv (Lei)	Realizat 31.10.2024 (Lei)	Estimat Noi - Dec 2024 (Lei)	Propunere program investitii 2025 (Lei)
PT – investitii in vederea obtinerii / actualizarii avizului PSI	500,000	-	-	500,000
PT - Lucrari reparatii fatade	2,100,000	716,000	896,000	488,000
Spatii comerciale / birouri – investitii in reabilitare	150,000	-	-	150,000
Total investitii propuse	2,750,000	716,000	896,000	1,138,000

IV. Propunere

In consecinta, solicitam avizarea de catre Consiliul de Administratie si aprobarea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor a Programului de Investitii si Reparatii pentru anul 2025 in valoare totala de 1,138,000 lei si reportarea pentru anul 2025 a eventualelor sume aprobate pentru anul 2024 si nerealizate pana la finalul anului.

Anexa – Flux de numerar estimativ pentru perioada Noiembrie 2024 – Decembrie 2025.

Director general,
Georgescu Petre Mădălin

Disponibilii 01.11.2024	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25
1,468,600														
INCASARI														
Incasari chirii	276,488	271,414	277,462	277,727	276,453	284,133	291,801	282,011	276,777	276,672	279,489	267,851	254,458	246,525
Alte încasări din activitatea firmei	25,651	25,651	25,651	25,651	25,651	25,651	25,651	25,651	25,651	25,651	25,651	25,651	25,651	25,651
Incasari dobanzi depozite	5,700	4,000	4,000	4,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
TOTAL INCASARI	307,839	301,065	307,113	307,379	304,104	311,784	319,452	309,662	304,428	304,323	307,141	295,502	282,109	274,177
PLATI														
Plati furnizori	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000
Cheptuieii cu personalul	60,583	60,583	60,583	60,583	60,583	60,583	92,583	60,583	60,583	60,583	60,583	60,583	60,583	86,583
Impozit cladiri	-	-	-	-	330,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impozit profit	-	-	60,000	-	-	60,000	-	-	60,000	-	-	60,000	-	-
Dividend	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000	-	-	-
Investitie fatada PT	496,704	410,254	226,669	267,036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investitie ISU PT	-	-	-	125,000	125,000	125,000	125,000	-	-	-	-	-	-	-
Investitie spatii	-	-	-	50,000	50,000	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PLATI	627,287	540,837	417,252	572,619	635,583	365,583	287,583	130,583	190,583	130,583	630,583	190,583	130,583	156,583
Fluxul net de numerar (lunar)	(319,448)	(239,772)	(110,139)	(265,241)	(331,479)	(53,799)	31,868	179,078	113,845	173,739	(323,443)	104,919	151,526	117,593
Fluxul net de numerar (total)	1,149,152	909,380	799,240	534,000	202,520	148,721	180,590	359,668	473,513	647,252	323,810	428,728	580,254	697,847