

ALCOM S.A.

Str. Proclamația de la Timișoara nr.7, Timișoara
Registrul Comerțului: J1991000056353
CUI: RO1801848
Capital social: 310.340 RON
Cont: RO67 BTRL RON CRT03 5347 1301, Banca Transilvania
Tel: +0734 557 730
Email: office@alcomtimisoara.ro



Nr. de inregistrare 128 / 20.02.2026

NOTA DE FUNDAMENTARE

**privind supunerea spre avizare Bugetul de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2026 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
2026.**

II. Temeiul legal

Temei legal pentru avizarea de catre Consiliul de Administratie a propunerii privind
Bugetul de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2026 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 cunoscut o evolutie pozitiva in timpul anului 2025.
Efectele pozitive s-au putut observa in faptul ca actualii clienti si-au achitat facturile la timp,
au fost atrasi noi clienti si au avut loc prelungiri ale contractelor existente si renegocierea
valorii chiriei.

In anul 2026 Alcom S.A. va continua proiectele demarate pentru imbunatatirea confortului
partenerilor de afaceri, cresterea suprafetei inchiriate si a randamentului activelor din
portofoliu.

Bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2026 a fost intocmit pe baza valorilor efectiv
realizate si a informatiilor disponibile pana la 31 decembrie 2025 si utilizand ipotezele
prezentate in actualul document de buget. In general, pentru majoritatea categoriilor de
cheltuieli, a fost luata in considerare o indexare pentru potentialele variatii ale inflatiei.

In conceperea bugetului pentru anul 2026 s-au luat in considerare factorii mai sus expusi. Principalii indicatori financiari bugetati pentru 2026 sunt prezentati in tabelul de mai jos:

Indicatori	BVC 2026	BVC 2025	VARIATIE BVC 2026 vs. BVC 2025	
	Lei	Lei	Lei	%
TOTAL VENITURI	3,465,000	3,319,000	146,000	4.40%
TOTAL CHELTUIELI	2,860,200	3,020,000	(161,000)	-5.29%
REZULTAT BRUT	604,800	299,000	307,000	102.27%
REZULTAT NET	358,032	101,000	258,040	254.49%

1. Veniturile totale ale societatii Alcom S.A.

Veniturile societatii sunt realizate, in principal, din inchirierea spatiilor comerciale aflate in proprietatea sa exclusiva si din refacturarea utilitatilor aferente contractelor de inchiriere. Veniturile totale ale societatii au fost estimate la 3,465 milioane lei.

1.1. Veniturile din chirii

Veniturile din activitatea de inchiriere a spatiilor comerciale in anul 2026 au fost estimate pe baza informatiilor disponibile la data întocmirii bugetului, respectiv contractele de inchiriere aflate in derulare. In bugetul anului 2026 se estimeaza o crestere a veniturilor din chirii cu 5% fata de cele aprobate in bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2025.

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 același nivel aprobat in bugetul anului 2025.

1.3. Veniturile financiare

Aceste venituri sunt estimate a se realiza din depozitele la termen care au fost constituite in cursul anului 2025 din disponibilul aflat in conturile curente, cat si din constituirea altor depozite din veniturile din exploatare care vor fi obtinute in anul 2026. Estimăm o scădere cu 46% a veniturilor realizate din dobanzi comparativ cu anul 2025 ca urmare a utilizarii disponibilitatilor pentru implementarea programului de investiții pentru anul 2025 si 2026.

2. Cheltuielile totale ale societatii Alcom S.A.

In 2026, cheltuielile totale sunt estimate in crestere cu aproximativ 5% comparativ cu bugetul de venituri si cheltuieli al anului 2025, in principal ca urmare a diminuarii cheltuielilor cu impozitele si taxele locale, cheltuielilor cu lucrarile si serviciile executate de terti si a cheltuielilor cu utilitatile si serviciile pentru punctul de lucru deschis in Bucuresti.

2.1. Cheltuielile cu amortizarea

Isi mentin ponderea semnificativa in totalul cheltuielilor societatii (aproximativ 42%). Se estimeaza mentinerea cheltuielilor cu amortizarea in valoare de 1,19 milioane de lei la acelasi nivel comparativ cu anul 2025.

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

Se estimeaza o crestere a acestui tip de cheltuiala cu 6% fata de bugetul anului 2025, ca efect al majorarii fondului de salarii.

2.3. Cheltuielile cu activitatile externalizate

Cheltuielile cu activitatile externalizate vor inregistra o crestere in bugetul anului 2026 cu aproximativ 9% fata de nivelul anului 2025. Motivul pentru care se propune o crestere a acestei categorii de cheltuieli il constituie cresterea onorariilor pentru serviciile de asistenta juridica, contabilitate si audit financiar.

2.4. Cheltuieli cu lucrari si servicii terti

A fost prevazuta, in bugetul anului 2026, o diminuare cu 54% a cheltuielilor la capitolul contractari de lucrari si servicii comparativ cu nivelul acestora estimat in anul 2025. Aceste cheltuieli cuprind serviciile de arhivare a documentelor societatii in vederea conformarii cu prevederile legale privind gestionarea arhivei, arhitectura si consultanta tehnica, respectiv servicii de cadastru si topometrie si au fost estimate pe baza prevederilor contractuale in vigoare in prezent sau a angajamentelor similare din trecut.

2.5. Cheltuielile cu utilitatile si servicii refacturate clientilor

Cheltuielile cu energia si apa refacturate clientilor se estimeaza ca se vor menține pe parcursul anului 2026 la același nivel ca în anul 2025.

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

Pentru anul 2026, pe baza deciziilor de impunere primite de la autoritatile locale, a fost prevazuta o scadere cu 25% a cuantumului cheltuielilor cu impozitele și taxele locale datorate de societate in anul 2026 fata de nivelul bugetat pentru anul 2025.

2.7. Cheltuieli sediu Bucuresti

Scaderea cheltuielilor cu utilitatile si serviciile pentru punctul de lucru deschis in Bucuresti prevazuta in bugetul pentru anul 2026 este explicata prin decizia societatii de a inchide acest punct de lucru in al II-lea semestru al anului.

2.8. Cheltuieli cu asigurarile

Cheltuielile cu primele de asigurare a imobilelor se estimeaza ca se vor menține pe parcursul anului 2026 la același nivel ca în anul 2025.

3. Rezultatul brut

Se estimeaza ca rezultatul brut al anului 2026 va fi de aproximativ 600 mii lei, in crestere cu 100% fata de rezultatul bugetat pentru anul 2025, caruia ii corespunde EBITDA de 1,794 milioane de lei.

4. Rezultatul net al societatii Alcom S.A.

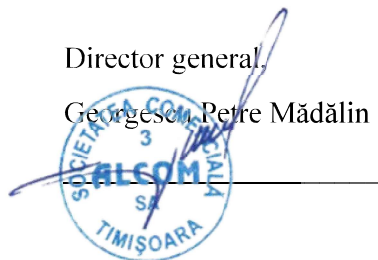
Considerand cele prezentate anterior si estimand mentinerea sistemului de impozitare la nivelul anului 2025, rezulta un profit net de aprox. 358 mii lei corespunzator exercitiului financiar 2026.

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 2026.

Director general,

Georgescu Petre Mădălin



Bugetul de venituri si cheltuieli

**al ALCOM S.A.
pentru exercitiul financiar 2026**

Indicatori	BVC 2026	BVC 2025	VARIATIE BVC 2026 vs. BVC 2025	
	Lei	Lei	Lei	%
I TOTAL VENITURI EXPLOATARE	3,425,000	3,294,000	131,000	4%
Venituri din chirii	3,025,000	2,880,000	145,000	5%
Alte venituri operationale	400,000	414,000	(14,000)	-3%
II TOTAL CHELTUIELI EXPLOATARE	2,857,200	3,017,000	(159,800)	-5%
Cheltuieli cu amortizarea	1,190,000	1,200,000	(10,000)	-1%
Cheltuieli utilitati si alte servicii refacturate clientilor	265,000	265,000	-	0%
Cheltuieli cu personalul	834,200	785,000	49,200	6%
Cheltuieli cu activitatile externalizate	94,000	86,000	8,000	9%
Cheltuieli impozite si taxe	248,000	330,000	(82,000)	-25%
Cheltuieli Sediul Bucuresti	24,000	48,000	(24,000)	-50%
Cheltuieli cu lucrari si servicii terti	57,000	124,000	(67,000)	-54%
Cheltuieli cu asigurarile	25,000	25,000	-	0%
Cheltuieli cu deplasarile / combustibilul / transportul	35,000	50,000	(15,000)	-30%
Alte cheltuieli	70,000	89,000	(19,000)	-21%
Cheltuieli materiale	15,000	15,000	-	0%
III REZULTAT DIN EXPLOATARE	567,800	277,000	290,800	105%
Venituri financiare	40,000	25,000	15,000	60%
Cheltuieli financiare	3,000	3,000	-	0%
IV. REZULTAT FINANCIAR	37,000	22,000	15,000	68%
V. REZULTAT BRUT EXERCITIUL FINANCIAR	604,800	299,000	305,800	102%
Impozit pe venit micro / profit	246,768	198,000	48,768	25%
VI. REZULTAT NET	358,032	101,000	257,032	254%
VII. EBITDA	1,794,800	1,499,000	295,800	20%