

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 129 / 20.02.2026

NOTA DE FUNDAMENTARE

**privind supunerea spre avizare a Programului de Investitii si Reparatii 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 Programul de Investitii si Reparatii pentru
anul 2026 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 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

Se supune avizarii Consiliului de Administratie / aprobarii de catre Adunarea Generala
Ordinara a Actionarilor propunerea privind Programul de Investitii si Reparatii pentru anul 2026.

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 31.12.2025, Alcom SA avea disponibilitati banesti in conturile bancare si in casa in suma de aprox. 1.736.905 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+1E...” 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 2025 din inchirierea spatiilor din imobilul de pe Proclamatia de la Timisoara nr. 7 au fost in cuantum de 168.000 euro, respectiv 28% din veniturile societatii. Imposibilitatea desfasurarii de activitati economice in acest imobil (= reducerea cu 28% a veniturilor) ar avea un impact semnificativ asupra activitatii societatii.

Investitia in acest obiectiv a fost aprobata de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor in data de 25.04.2024.

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 schimbarea destinatiei spatiilor si actualizarea in cartea funciara a imobilului structura actuala a cladirii (pentru implementarea acestui obiectiv fiind necesara autorizatie de construire);
- in cursul anului 2025 am finalizat documentatia necesara pentru solicitarea eliberarii autorizatiei de construire, la acest moment fiind necesar doar acordul coproprietarilor imobilului;
- obtinerea autorizatiei ISU este o conditie majora necesara in procesul de actualizare a datelor imobilului;
- in octombrie 2025 a fost semnat contractul de executie a lucrarilor in vederea conformarii ISU.

In consecinta, conducerea executiva informeaza Consiliul de Administratie si Adunarea Generale Ordinara a Actionarilor ca din investitia in valoare totala de 875 mii lei pentru obtinerea / actualizarea autorizatiei ISU pentru imobilul situat in strada Proclamatia de la Timisoara nr. 7 au fost realizate in anul 2025 lucrari in valoare de 220 mii lei si solicitam avizarea de catre Consiliul de Administratie si aprobarea Adunarii Generale Ordinara a Actionarilor pentru realizarea lucrarilor ramase (in valoare de 665 mii lei) in anul 2026.

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.

Incepand din anul 2024 u 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 a fost 28 februarie 2025, dar avand in vedere (i) constatarea unor elemente parazitare ascunse - nu au putut fi prevazute la momentul intocmirii devizului initial de lucrari (existenta unui zid parazitat 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 si (ii) diferite impedimente intampinate din partea coproprietarilor imobilului pentru obtinerea autorizatiilor / acordurilor de constructie, estimam o prelungire a termenului de finalizare a lucrarilor pana la data de 31.08.2026.

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 urmatoorii 5 ani, respectiv 650.000 de lei pentru cei 5 ani.

In consecinta, conducerea executiva solicita avizarea de catre Consiliul de Administratie si aprobarea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor pentru continuarea lucrarilor de reparatii fatade pentru imobilul situat in strada Proclamatia de la Timisoara nr. 7 ramase (in valoare de 936 mii lei) in anul 2026 – termen de finalizare august 2026.

3. Spatii comerciale / birouri – investitii in sistem de climatizare si reabilitare birouri

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 si implementarea unui sistem de climatizare (HVAC - încălzire, ventilație și aer condiționat) in imobilul situat in strada Proclamatia de la Timisoara nr. 7.

Suma propusa spre avizare catre Consiliul de Administratie si aprobarea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor pentru realizarea acestui obiectiv este de 1 mil. lei.

Avand in vedere cele de mai sus, cheltuielile pentru investitii si reparatii propuse pentru anul 2026, a caror sursa principala de finantare vor fi fondurile proprii ale societatii (profit si amortizare), sunt dupa cum urmeaza:

Denumirea Obiectivului de Investitii	Valoare totala obiectiv (Lei)	Realizat 31.12.2025 (Lei)	Propunere program investitii 2026 (Lei)	Data finalizare Estimat	Sursa fondurilor
PT – investitii in vederea obtinerii / actualizarii avizului ISU	875,000	220,000.00	655,000	31-Mar-26	Surse proprii
PT - Lucrari reparatii fatade	2,260,000	1,323,490	936,510	31-Aug-26	Surse proprii
PT - Spatii comerciale / birouri – investitii in sistem climatizare si reabilitare	1,000,000	-	1,000,000	31-Dec-26	Surse proprii
Total investitii propuse	4,135,000	1,543,490	2,591,510		

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 2026 in valoare totala de 2,591,510 lei si reportarea pentru anul 2026 a sumelor aprobate pentru anul 2025 si nerealizate pana la finalul anului.

Anexa – Flux de numerar estimativ pentru perioada Ianuarie 2026 – Decembrie 2026.

Director general,

Georgescu Petre Mădălin



Disponibil 31.12.2025	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25
1,736,905												
INCASARI												
Incasari chirii	248,915	249,512	243,614	246,870	251,715	247,625	262,379	260,225	264,803	256,746	248,080	243,517
Alte încasări din activitatea firmei	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
Incasari dobanzi depozite	7,500	7,500	7,500	4,500	3,800	3,000	2,000	2,000	1,000	1,000	100	100
TOTAL INCASARI	281,415	282,012	276,114	276,370	280,515	275,625	289,379	287,225	290,803	282,746	273,180	268,617
PLATI												
Plati furnizori	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750
Cheltuieli cu personalul	62,600	59,350	59,350	89,600	69,600	69,600	69,600	69,600	69,600	63,183	63,183	88,934
Impozit cladiri	-	-	248,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impozit profit	55,000	-	-	65,000	-	-	55,000	-	-	55,000	-	-
Dividend									350,000			
Investitie fatada PT			250,000	250,000	250,000	185,000	-	-	-	-	-	-
Investitie ISU PT	148,000	132,000	150,000	224,000	-	-	-	-	-	-	-	-
Investitie spatii	-	-	-	-	-	-	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	-
TOTAL PLATI	314,350	240,100	756,100	677,350	368,350	303,350	373,350	318,350	668,350	366,933	311,933	137,684
Fluxul net de numerar (lunar)	(32,935)	41,912	(479,986)	(400,980)	(87,835)	(27,725)	(83,971)	(31,125)	(377,547)	(84,187)	(38,753)	130,933
Fluxul net de numerar (total)	1,703,970	1,745,882	1,265,896	864,916	777,080	749,355	665,384	634,259	256,712	172,525	133,772	264,705