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: +40 734 557 730
Email: office@alcomtimisoara.ro

RAPORT TRIMESTRIAL

pentru trimestrul III al anului 2026 (perioada 01.01.2026 – 30.09.2026)

întocmit în conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu Regulamentul A.S.F. nr. 5/2018 (Anexa nr. 13)

Data raportului	20.11.2026
Denumirea entității emitente	S.C. ALCOM S.A.
Sediul social	Str. Proclamația de la Timișoara nr. 7, Timișoara, jud. Timiș
Numărul de telefon	0734.557.730
E-mail / website	office@alcomtimisoara.ro / www.alcomtimisoara.ro
Codul unic de înregistrare	RO 1801848
Număr de ordine în Registrul Comerțului	J1991000056353
Capital social subscris și vărsat	310.340 lei, divizat în 124.136 acțiuni nominative cu valoarea nominală de 2,50 lei/acțiune
Sistemul de tranzacționare	Bursa de Valori București – Sistemul Multilateral de Tranzacționare (SMT), piața AeRO, categoria Standard
Simbol / cod ISIN	ALCQ / ROALCQACNOR7

EVENIMENTE IMPORTANTE DE RAPORTAT:

Raportul trimestrial pentru perioada de nouă luni încheiată la 30.09.2026 este întocmit în conformitate cu art. 69 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu prevederile Regulamentului A.S.F. nr. 5/2018, în formatul prevăzut în Anexa nr. 13.

CUPRINS

I. SINTEZA PERIOADEI IANUARIE – SEPTEMBRIE 2026 3
II. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI 3
1. Lichiditate 4
2. Grad de îndatorare 4
3. Viteza de rotație a debitelor-clienți 4
4. Viteza de rotație a activelor imobilizate 4
5. Indicatori complementari 5
III. POZIȚIA FINANCIARĂ (NEAUDITATĂ) LA 30.09.2026 5
1. Structura și evoluția activelor 5
2. Structura și evoluția datoriilor 6
3. Capitalurile proprii 7
IV. SITUAȚIA REZULTATULUI GLOBAL LA 30.09.2026 7
1. Veniturile 7
2. Cheltuielile 8
3. Rezultatele și profitabilitatea 9
4. Rezultatele trimestrului III 2026 (iulie – septembrie) 10
V. FLUXURILE DE TREZORERIE LA 30.09.2026 10
VI. STADIUL PROGRAMULUI DE INVESTIȚII ȘI REPARAȚII 2026 11
VII. PREZENTAREA EVENIMENTELOR IMPORTANTE CARE S-AU PRODUS ÎN TRIMESTRUL III 2026 12
VIII. PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI PENTRU TRIMESTRUL IV 2026 13
IX. CONCLUZII ȘI PERSPECTIVE 13
X. ANEXE 14
ANEXA I – SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORIILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII 15
ANEXA II – CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE 16

I. SINTEZA PERIOADEI IANUARIE – SEPTEMBRIE 2026

ALCOM S.A. are ca obiect principal de activitate închirierea și administrarea spațiilor comerciale și de birouri proprii, situate în municipiul Timișoara. Portofoliul imobiliar al Societății, evidențiat în principal ca investiții imobiliare, reprezintă peste 80% din totalul activelor. Acționarii semnificativi ai Societății sunt Fondul Proprietatea S.A. (71,90%) și dl. Perescu Lucian-Eugen (26,86%), restul de 1,25% din acțiuni fiind deținut de alte persoane fizice și juridice (structura la 30.05.2026, conform Depozitarului Central).

Principalele repere ale primelor nouă luni ale anului 2026 sunt următoarele:

- **Cifra de afaceri** a fost de 2.224.619 lei, în scădere cu 1,10% față de perioada similară a anului 2025. În trimestrul III 2026, cifra de afaceri a fost de 750.469 lei, cu 0,36% sub nivelul înregistrat în trimestrul III 2025.
- **Rezultatul din exploatare** a fost de 583.580 lei, în creștere cu 38,11% față de perioada similară a anului precedent. Marja operațională s-a îmbunătățit de la 18,78% la 26,23%, respectiv cu 7,45 puncte procentuale.
- **Profitul net** a fost de 407.862 lei, în creștere cu 51,64% față de nivelul de 268.976 lei înregistrat la 30.09.2025. Profitul net aferent exclusiv trimestrului III 2026 a fost de 135.646 lei, în creștere cu 63,93% față de trimestrul III 2025.
- **EBITDA** a fost de 1.475.407 lei, în creștere cu 12,34% față de perioada similară a anului 2025. Marja EBITDA, calculată ca raport între EBITDA și cifra de afaceri, a fost de 66,32%, față de 58,38% în primele nouă luni ale anului precedent.
- **Programul de investiții**: lucrări și investiții realizate în valoare de 1.332.004 lei (fără TVA) în primele nouă luni, din care 661.366 lei în trimestrul III, reprezentând 51,40% din programul anual aprobat pentru 2026, în valoare de 2.591.510 lei.
- **Poziție financiară solidă:** capitalurile proprii reprezintă 97,59% din totalul activelor, iar Societatea nu are credite bancare sau alte împrumuturi financiare. Disponibilitățile bănești și depozitele bancare însumau 1.108.203 lei la 30.09.2026, asigurând o acoperire de 2,42 ori a datoriilor curente, în valoare de 458.061 lei.

II. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

Indicatorii economico-financiari prevăzuți în Anexa nr. 13 lit. A din Regulamentul A.S.F. nr. 5/2018, calculați pe baza situațiilor financiare la 30.09.2026, sunt prezentați mai jos, alături de valorile comparabile la 31.12.2025:

Indicator	Mod de calcul	30.09.2026
1. Indicatorul lichidității curente	Active curente / Datorii curente	3,79
2. Indicatorul gradului de îndatorare	Capital împrumutat / Capital propriu x 100	0,77
3. Viteza de rotație a debitelor-clienți (zile)	Sold mediu clienți / Cifra de afaceri x 270	21,72
4. Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0,082

Notă: Capitalul împrumutat este reprezentat de datoriile cu scadență mai mare de un an (garanții primite de la chiriași), Societatea neavând credite bancare sau alte împrumuturi financiare. Soldul mediu clienți reprezintă media creanțelor comerciale nete de la 31.12.2025 și 30.09.2026. Indicatorii 3 și 4 sunt calculați pentru perioada de 9 luni și nu sunt comparabili cu valori anuale.

1. Lichiditate

Indicatorul lichidității curente (3,79) reflectă o bună capacitate a Societății de a-și onora obligațiile pe termen scurt: activele curente acoperă de aproape patru ori datoriile curente, nivel semnificativ peste pragul de referință considerat acceptabil (aproximativ 2). Diminuarea față de 31.12.2025 (6,80) și față de 30.06.2026 (5,58) este determinată, pe de o parte, de reducerea disponibilităților bănești ca urmare a plății dividendelor și a finanțării programului de investiții din surse proprii și, pe de altă parte, de creșterea datoriilor curente (+41,92%), în principal a datoriilor față de furnizorii de lucrări de investiții facturate în lunile august–septembrie 2026 și a impozitului pe profit datorat pentru trimestrul III.

Lichiditatea imediată (disponibilități bănești și depozite bancare / datorii curente) este de 2,42, ceea ce confirmă că obligațiile curente pot fi acoperite integral numai din numerar, fără a depinde de încasarea creanțelor.

2. Grad de îndatorare

Indicatorul gradului de îndatorare (0,77%) exprimă raportul dintre capitalul împrumutat și capitalurile proprii. Valoarea este foarte redusă și stabilă față de sfârșitul anului 2025 (0,78%). Societatea nu înregistrează credite bancare, împrumuturi financiare sau leasing financiar. Obligațiile pe termen lung sunt reprezentate exclusiv de garanțiile primite de la chiriași în baza contractelor de locațiune, care nu sunt purtătoare de dobândă. Structura de finanțare a Societății se bazează aproape integral pe capitaluri proprii (autonomie financiară de 97,59%), ceea ce conferă Societății o expunere minimă la riscul de rată a dobânzii și la riscul de refinanțare.

3. Viteza de rotație a debitelor-clienți

Indicatorul „viteza de rotație a debitelor-clienți” în primele nouă luni ale anului 2026 este de 21,72 zile, în îmbunătățire față de valoarea de 31,04 zile raportată pentru semestrul I 2026, ceea ce indică faptul că, în medie, creanțele comerciale sunt încasate într-un termen compatibil cu termenele contractuale de plată ale chiriilor. Indicatorul este calculat pe baza creanțelor comerciale nete de ajustări; creanțele aferente clienților incerți sau în litigiu (363.447 lei) sunt integral acoperite de ajustări pentru depreciere și nu influențează valoarea indicatorului.

Structura pe scadențe a creanțelor nete față de clienți, în valoare de 112.631 lei la 30.09.2026, evidențiază faptul că 21,6% din acestea sunt nescadente, 47,2% înregistrează întârzieri la plată de până la 30 de zile, 28,9% au întârzieri cuprinse între 31 și 90 de zile, iar 2,3% au depășit 90 de zile de întârziere. Creanțele cu întârzieri de 31–90 de zile provin integral de la un singur chiriaș din sectorul HoReCa. Pentru această expunere, Societatea deține o garanție contractuală care acoperă aproximativ 50% din valoarea soldului restant.

4. Viteza de rotație a activelor imobilizate

Indicatorul vitezei de rotație a activelor imobilizate, calculat la 0,082 pentru primele nouă luni ale anului 2026, exprimă eficiența utilizării activelor imobilizate în generarea cifrei de afaceri. Valoarea redusă este specifică activității de închiriere imobiliară, în care baza de active este ridicată în raport cu veniturile anuale. De asemenea, indicatorul este influențat de valoarea reevaluată a portofoliului imobiliar și de existența unor investiții în curs de execuție, în sumă de 2.941.891 lei, care nu contribuie încă la generarea veniturilor. Finalizarea și punerea în funcțiune a lucrărilor de reabilitare a clădirii din str. Proclamația de la Timișoara nr. 7 ar putea contribui la îmbunătățirea indicatorului, în măsura în care modernizararile rezultate vor fi valorificate prin închiriere și vor genera venituri suplimentare.

5. Indicatori complementari

Pentru o imagine completă asupra performanței și poziției financiare, prezentăm suplimentar următorii indicatori:

Indicator	30.09.2026	30.09.2025 / 31.12.2025	Variație
Marja EBITDA (EBITDA / Cifra de afaceri)	66,32%	58,38%	+7,94 pp
Marja operațională (Rezultat din exploatare / CA)	26,23%	18,78%	+7,45 pp
Marja netă (Profit net / CA)	18,33%	11,96%	+6,38 pp
Rata efectivă a impozitului pe profit	35,71%	42,47%	-6,76 pp
Lichiditate imediată (Numerar și depozite / Datorii curente)	2,42	5,38	-2,96
Autonomie financiară (Capitaluri proprii / Total active)	97,59%	97,92%	-0,33 pp
Capital de lucru net (lei)	1.366.096	1.886.668	-27,59%

Marjele și rata impozitului sunt comparate cu perioada 01.01–30.09.2025; indicatorii de lichiditate, autonomie financiară și capital de lucru sunt comparați cu 31.12.2025. EBITDA = Rezultatul din exploatare + cheltuielile cu amortizarea imobilizărilor.

III. POZIȚIA FINANCIARĂ (NEAUDITATĂ) LA 30.09.2026

Situatiile financiare aferente trimestrului III 2026 au fost intocmite in conformitate cu OMFP 1802/2014 si nu sunt auditate. Situatiile financiare aferente anului 2025 sunt auditate.

Denumire indicator	30.09.2026	31.12.2025	Variație (lei)	Variație (%)
Active imobilizate, din care:	**27.292.749**	**26.756.216**	**536.533**	**2,01%**
Investiții imobiliare	23.837.823	24.648.276	(810.453)	-3,29%
Imobilizări corporale	3.454.192	2.104.661	1.349.531	64,12%
– din care în curs de execuție	*2.941.891*	*1.586.783*	*1.355.108*	*85,40%*
Imobilizări necorporale	139	234	(95)	-40,60%
Imobilizări financiare	595	3.045	(2.450)	-80,46%
Active circulante, din care:	**1.738.305**	**2.194.083**	**(455.778)**	**-20,77%**
Creanțe	629.907	456.983	172.924	37,84%
Numerar și depozite bancare	1.108.203	1.736.905	(628.702)	-36,20%
Cheltuieli în avans	88.634	19.999	68.635	343,19%
TOTAL ACTIVE	**29.119.688**	**28.970.298**	**149.390**	**0,52%**
Datorii curente (sub un an)	458.061	322.751	135.310	41,92%
Datorii pe termen lung (peste un an)	219.179	220.768	(1.589)	-0,72%
Provizioane	20.486	52.537	(32.051)	-61,01%
Venituri în avans	2.640	5.478	(2.838)	-51,81%
Total datorii, provizioane și venituri în avans	**700.366**	**601.534**	**98.832**	**16,43%**
Capitaluri proprii	**28.419.322**	**28.368.764**	**50.558**	**0,18%**
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	**29.119.688**	**28.970.298**	**149.390**	**0,52%**

1. Structura și evoluția activelor

Structura activelor evidențiază profilul specific al ALCOM S.A., respectiv concentrarea semnificativă a resurselor în active imobilizate. La 30.09.2026, activele imobilizate reprezentau 93,73% din totalul

activelor (31.12.2025: 92,36%), iar investițiile imobiliare, singure, 81,86%, ceea ce reflectă caracterul predominant imobiliar al activității Societății.

Valoarea totală a activelor a crescut cu 149.390 lei (+0,52%) față de sfârșitul anului 2025, evoluție rezultată din două tendințe de sens contrar:

- creșterea imobilizărilor corporale în curs de execuție cu 1.355.108 lei (+85,40%), de la 1.586.783 lei la 2.941.891 lei, ca urmare a lucrărilor (1) de reparație, reabilitare si consolidare a fațadei si (2) de conformare la cerințele de securitate la incendiu ale clădirii monument istoric din str. Proclamația de la Timișoara nr. 7 (soldul include și avansuri acordate pentru imobilizări de 32.362 lei);
- diminuarea valorii nete a investițiilor imobiliare cu 810.453 lei (-3,29%), determinată de înregistrarea amortizării aferente perioadei, parțial compensată de punerea în funcțiune a unor lucrări în valoare de aproximativ 45 mii lei.

Imobilizările financiare s-au redus la 595 lei ca urmare a restituirii unei garanții, iar imobilizările necorporale (licențe software) au o pondere nesemnificativă.

Activele circulante au scăzut de la 2.194.083 lei la 1.738.305 lei, respectiv cu 455.778 lei (-20,77%). Principala modificare în structura activelor circulante este reprezentată de reducerea disponibilităților bănești și a depozitelor bancare, de la 1.736.905 lei la 1.108.203 lei (-36,20%), explicată în principal prin plata dividendelor aferente exercițiului 2025 (357.304 lei) și prin finanțarea din surse proprii a programului de investiții. La 30.09.2026, 895.500 lei erau plasați în depozite bancare pe termen scurt, iar 212.703 lei se aflau în conturi curente și în casierie.

Creanțele au crescut cu 172.924 lei (+37,84%), până la 629.907 lei, evoluție explicată de:

- creșterea creanțelor comerciale nete la 224.113 lei (31.12.2025: 133.782 lei), din care 112.631 lei creanțe față de clienți (după deducerea ajustărilor pentru depreciere) și 111.482 lei sume în avans către furnizori de servicii; creanțele față de clienții incerți sau în litigiu (363.447 lei) sunt acoperite integral de ajustări pentru depreciere, majorate în perioadă cu 91.620 lei (net);
- creșterea altor creanțe la 405.794 lei (+25,55%), în principal ca urmare a majorării sumelor de recuperat de la coproprietarii clădirii din str. Proclamația de la Timișoara nr. 7, pentru cota-parte ce le revine din lucrările de reparație a fațadei executate de Societate (377.591 lei la 30.09.2026, față de 301.333 lei la 31.12.2025).

Cheltuielile înregistrate în avans (88.634 lei) reprezintă în principal prime de asigurare, abonamente și taxe plătite anticipat, care vor fi recunoscute în cheltuieli până la sfârșitul exercițiului.

2. Structura și evoluția datoriilor

Datoriile curente au crescut cu 135.310 lei (+41,92%), până la 458.061 lei, în principal ca urmare a creșterii datoriilor față de furnizori de la 75.318 lei la 192.574 lei, dintre care aproximativ 141 mii lei reprezintă situații de lucrări aferente fațadei clădirii monument, facturate la sfârșitul trimestrului și achitate în termenele contractuale. Celelalte datorii curente (264.636 lei) includ impozitul pe profit aferent trimestrului III (76.780 lei), contribuțiile sociale și impozitul pe salarii aferente lunii septembrie și partea curentă a garanțiilor primite de la chiriași, toate fiind datorii curente, cu scadență în trimestrul IV 2026.

Datoriile pe termen lung (219.179 lei) sunt reprezentate exclusiv de garanțiile constituite de chiriași, fiind practic constante față de sfârșitul anului 2025. Provizioanele s-au diminuat de la 52.537 lei la 20.486 lei, ca urmare a reluării în venituri, în semestrul I 2026, a provizioanelor constituite anterior, devenite fără obiect.

Nivelul redus al datoriilor în raport cu totalul activelor (2,41%) și cu capitalurile proprii indică o structură de finanțare caracterizată printr-o îndatorare foarte redusă.

3. Capitalurile proprii

Capitalurile proprii au crescut cu 50.558 lei (+0,18%), până la 28.419.322 lei. Variația este explicată de relația dintre profitul net realizat în primele nouă luni ale anului 2026 (407.862 lei) și dividendele distribuite aferente exercițiului financiar 2025 (357.304 lei). În cursul perioadei, surplusul realizat din rezervele din reevaluare, în valoare de 715.230 lei, a fost transferat în rezultatul reportat, pe măsura amortizării clădirilor reevaluate; acest transfer nu modifică valoarea totală a capitalurilor proprii.

În ansamblu, la 30.09.2026, poziția financiară a ALCOM S.A. rămâne caracterizată de:

- o bază patrimonială importantă, dominată de active imobiliare;
- o pondere foarte ridicată a capitalurilor proprii în finanțarea activelor (97,59%);
- absența datoriilor financiare purtătoare de dobândă;
- continuarea, în ritm susținut, a programului de investiții și modernizare a patrimoniului, finanțat integral din surse proprii;
- un nivel al lichidităților care acoperă de peste două ori datoriile curente, în pofida reducerii determinate de plata dividendelor și investiții;
- o calitate bună a portofoliului de creanțe curente, creanțele cu risc ridicat fiind integral provizionate.

IV. SITUAȚIA REZULTATULUI GLOBAL LA 30.09.2026

Situatiile financiare aferente trimestrului III 2026 au fost intocmite in conformitate cu OMFP 1802/2014 si nu sunt auditate. Situatiile financiare aferente anului 2025 sunt auditate.

Denumire indicator	30.09.2026	30.09.2025	Variație (lei)	Variație (%)
Cifra de afaceri	**2.224.619**	**2.249.400**	**(24.781)**	**-1,10%**
Venituri totale	2.835.228	2.624.804	210.424	8,02%
Cheltuieli totale	2.200.821	2.157.233	43.588	2,02%
Rezultat din exploatare	**583.580**	**422.544**	**161.036**	**38,11%**
Rezultat financiar	50.827	45.027	5.800	12,88%
Rezultat curent	634.407	467.571	166.836	35,68%
EBITDA	**1.475.407**	**1.313.340**	**162.067**	**12,34%**
Rezultat brut	634.407	467.571	166.836	35,68%
Impozit pe profit	226.545	198.595	27.950	14,07%
Rezultat net	**407.862**	**268.976**	**138.886**	**51,64%**

EBITDA (rezultatul operațional înainte de dobânzi, impozit pe profit și amortizare) este calculată ca sumă între rezultatul din exploatare și cheltuielile cu amortizarea imobilizărilor

1. Veniturile

Societatea ALCOM S.A. a înregistrat în perioada ianuarie – septembrie 2026 venituri totale în sumă de 2.835.228 lei, în creștere cu 8,02% față de perioada similară a anului precedent. Ponderea cea

mai mare în veniturile totale o au veniturile din chirii și veniturile din recuperarea utilităților aferente contractelor de închiriere. Structura veniturilor este prezentată în tabelul următor:

Categoria de venituri	9 luni 2026 (lei)	Pondere în total venituri
Venituri din chirii (cifra de afaceri)	2.224.619	78,46%
Venituri din refacturarea utilităților către chiriași	281.490	9,93%
Venituri din penalități și despăgubiri	195.895	6,91%
Venituri din recuperarea cheltuielilor administrative	58.704	2,07%
Alte venituri din exploatare (inclusiv subvenții)	23.585	0,83%
Venituri financiare (dobânzi la depozite bancare)	50.935	1,80%
Total venituri	**2.835.228**	**100,00%**

În primele nouă luni ale anului 2026 veniturile din chirii au înregistrat o scădere ușoară, de -1,10% față de primele nouă luni ale anului 2025, ca urmare a încetării unor contracte înainte de data expirării, în cursul semestrului I. În trimestrul III 2026 veniturile din chirii (750.469 lei) s-au situat practic la nivelul trimestrului III 2025 (753.149 lei) și peste media trimestrială a semestrului I 2026 (737.075 lei), ceea ce indică stabilizarea gradului de ocupare a spațiilor.

Celelalte venituri din exploatare au crescut cu 229.440 lei (+69,48%), până la 559.674 lei, fiind principalul factor al creșterii veniturilor totale. Acestea cuprind în principal refacturarea utilităților (281.490 lei), care acoperă integral costurile cu energia și apa suportate de Societate (gradul de recuperare fiind de 108% - diferența fiind influențată de momentul facturării și recuperării costurilor de la chiriași și va fi monitorizată astfel încât să se asigure recuperarea integrală a cheltuielilor aferente spațiilor închiriate), precum și penalitățile de întârziere și despăgubirile facturate chiriașilor (195.895 lei). O parte din veniturile din penalități au caracter nerecurent și nu sunt încasate integral, fapt reflectat în ajustările pentru deprecierea creanțelor constituite în perioadă.

Veniturile financiare pentru perioada ianuarie – septembrie 2026 au fost de 50.935 lei (+12,76%), realizate în principal din dobânzile bancare aferente depozitelor în lei, în pofida soldului mediu mai redus al depozitelor față de anul anterior.

2. Cheltuielile

Cheltuielile totale în perioada ianuarie – septembrie 2026 au înregistrat o creștere de 2,02% față de aceeași perioadă a anului 2025, ritm semnificativ inferior celui al veniturilor totale (+8,02%), ceea ce a generat un efect de pârghie operațională favorabil. Structura cheltuielilor de exploatare este următoarea:

Categoria de cheltuieli	30.09.2026	30.09.2025	Pondere 2026	Variație (%)
Amortizarea imobilizărilor	891.827	890.796	40,52%	0,12%
Lucrări și servicii executate de terți	506.820	515.783	23,03%	-1,74%
Cheltuieli cu personalul	286.056	263.617	13,00%	8,51%
Cheltuieli cu energia și apa	259.984	202.795	11,81%	28,20%
Impozite și taxe (inclusiv impozitul pe clădiri și terenuri)	186.632	217.908	8,48%	-14,35%
Ajustări de valoare privind activele circulante (net)	91.620	78.066	4,16%	17,36%
Cheltuieli cu materiale	6.225	11.928	0,28%	-47,81%
Materiale consumabile (combustibil)	3.584	3.228	0,16%	11,03%

Categoria de cheltuieli	30.09.2026	30.09.2025	Pondere 2026	Variație (%)
Alte cheltuieli de exploatare	16	5.020	0,00%	-99,68%
Ajustări privind provizioanele (net)	(32.051)	(32.051)	-1,46%	-
Total cheltuieli de exploatare	**2.200.713**	**2.157.090**	**100,00%**	**2,02%**

Principalele evoluții ale cheltuielilor de exploatare au fost următoarele:

- **Cheltuielile cu energia și apa** au crescut cu 28,20%, de la 202.795 lei la 259.984 lei, factorul determinant fiind majorarea tarifelor la utilități. Peste 92% din aceste costuri sunt aferente spațiilor închiriate și sunt refacturate chiriașilor, astfel încât impactul asupra rezultatului este neutru; evoluția trebuie urmărită în continuare prin prisma eficienței energetice a clădirilor.
- **Cheltuielile cu personalul** au crescut cu 8,51%, de la 263.617 lei la 286.056 lei, ca urmare a ajustărilor salariale; în trimestrul III 2026 acestea au fost însă inferioare celor din trimestrul III 2025.
- **Cheltuielile cu impozitele și taxele** s-au redus cu 14,35%, la 186.632 lei, contribuind la îmbunătățirea rezultatului din exploatare.
- **Cheltuielile cu lucrările și serviciile executate de terți** (506.820 lei) au scăzut cu 1,74%; acestea includ în principal contractele de administrare și management, serviciile de contabilitate, juridice, cheltuielile cu deplasarile, precum și primele de asigurare.
- **Ajustările de valoare privind activele circulante** (91.620 lei net) reflectă aplicarea consecventă a politicii prudente a Societății de depreciere integrală a creanțelor față de clienții aflați în litigiu sau în insolvență.

Cheltuielile cu amortizarea (891.827 lei, +0,12%) rămân cea mai importantă componentă a structurii de cost, reprezentând 40,52% din cheltuielile de exploatare. Caracterul non-monetar al acestei cheltuieli trebuie avut în vedere la analiza capacității Societății de a genera numerar.

3. Rezultatele și profitabilitatea

Rezultatul din exploatare a crescut de la 422.544 lei la 583.580 lei, respectiv cu 161.036 lei (+38,11%). Rezultatul financiar, de 50.827 lei, provine aproape exclusiv din dobânzile încasate la depozitele bancare și confirmă absența unei presiuni exercitate de costurile de finanțare asupra rezultatului perioadei.

Rezultatul brut al perioadei a crescut de la 467.571 lei la 634.407 lei (+35,68%). După deducerea impozitului pe profit (226.545 lei), Societatea a realizat în perioada de raportare un profit net de 407.862 lei, în creștere cu 138.886 lei, respectiv 51,64% față de aceeași perioadă a anului 2025. Rata efectivă a impozitului pe profit (35,71%) este superioară cotei legale de 16%, diferența fiind determinată în principal de includerea în baza impozabilă a sumelor aferente rezervelor din reevaluarea imobilelor, transferate în rezultatul reportat pe măsura realizării surplusului din reevaluare, în cuantum de 715.230 lei în primele nouă luni ale anului 2026, precum si ca urmare a caracterului parțial nedeductibil fiscal al ajustărilor pentru deprecierea creanțelor.

Marja netă raportată la cifra de afaceri s-a îmbunătățit de la 11,96% la 18,33%, respectiv cu aproximativ 6,4 puncte procentuale. Profitul net a crescut semnificativ mai rapid decât cifra de afaceri, ceea ce confirmă că îmbunătățirea financiară din perioada analizată a provenit din creșterea altor venituri operaționale și din controlul cheltuielilor, și nu din majorarea volumului veniturilor din chirii.

Comparativ cu rezultatele perioadei ianuarie – septembrie a anului 2025, EBITDA a înregistrat o creștere de 12,34%, până la 1.475.407 lei, marja EBITDA fiind de 66,32%. Valoarea ridicată a

amortizării are un impact important asupra diferenței dintre rezultatul contabil și capacitatea operațională de generare a numerarului.

4. Rezultatele trimestrului III 2026 (iulie – septembrie)

Pentru o mai bună evaluare a dinamicii recente a activității, prezentăm rezultatele aferente exclusiv trimestrului III, determinate ca diferență între rezultatele cumulate la 30 septembrie și cele raportate la 30 iunie:

Indicator	T3 2026	T3 2025	Variație (lei)	Variație (%)
Cifra de afaceri	**750.469**	**753.149**	**(2.680)**	**-0,36%**
Rezultat din exploatare	197.905	128.058	69.847	54,54%
Rezultat financiar	14.521	12.223	2.298	18,80%
Rezultat brut	212.426	140.281	72.145	51,43%
Impozit pe profit	76.780	57.537	19.243	33,44%
Rezultat net	**135.646**	**82.744**	**52.902**	**63,93%**
Amortizare	297.429	302.028	(4.599)	-1,52%

În trimestrul III 2026, la o cifră de afaceri stabilă, rezultatul din exploatare a crescut cu 54,54%, iar profitul net cu 63,93%, până la 135.646 lei. Marja netă trimestrială a fost de 18,07%, față de 10,99% în trimestrul III 2025, confirmând menținerea tendinței de îmbunătățire a profitabilității observate în semestrul I.

V. FLUXURILE DE TREZORERIE LA 30.09.2026

Situația fluxului de numerar la 30.09.2026, determinată pe baza variației elementelor bilanțiere, se prezintă astfel:

Element	Valoare (lei)
Disponibil la începutul perioadei (01.01.2026)	**1.736.905**
Influența imobilizărilor asupra disponibilului	(536.533)
Stocuri	0
Creanțe	(172.924)
Cheltuieli în avans	(68.635)
Datorii curente (furnizori, datorii fiscale și alte datorii)	135.310
Datorii pe termen lung (garanții chiriași)	(1.589)
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	(32.051)
Venituri înregistrate în avans	(2.838)
Capitaluri proprii	50.558
Variația netă a disponibilului	**(628.702)**
Disponibil la 30.09.2026	**1.108.203**

Disponibilul include numerarul din casierie, conturile curente bancare și depozitele bancare pe termen scurt.

Pentru o analiză mai detaliată, fluxurile de numerar au fost regrupate, prin metoda indirectă, pe cele trei categorii de activități:

Flux de numerar	9 luni 2026 (lei)
Profit net	407.862

Flux de numerar	9 luni 2026 (lei)
Ajustări pentru elemente nemonetare (amortizare, ajustări de depreciere, provizioane, subvenții)	948.558
Flux din exploatare înainte de variația capitalului circulant	**1.356.420**
Variația capitalului circulant (creanțe, cheltuieli în avans, datorii curente)	(197.869)
A. Flux net de numerar din activitatea de exploatare	**1.158.551**
Investiții în imobilizări corporale și necorporale	(1.430.810)
Încasări din imobilizări financiare (garanții restituite)	2.450
B. Flux net de numerar din activitatea de investiții	**(1.428.360)**
Dividende plătite aferente exercițiului 2025	(357.304)
Variația garanțiilor pe termen lung primite de la chiriași	(1.589)
C. Flux net de numerar din activitatea de finanțare	**(358.893)**
Variația netă a disponibilului (A + B + C)	**(628.702)**

La data de 30.09.2026, disponibilitățile bănești ale Societății, inclusiv depozitele bancare, se ridicau la 1.108.203 lei, față de 1.736.905 lei la 31.12.2025, ceea ce reprezintă o diminuare cu 628.702 lei, respectiv 36,20%. Față de 30.06.2026 (1.130.335 lei), nivelul disponibilităților s-a menținut relativ constant, fluxurile generate de activitatea curentă din trimestrul III acoperind în mare măsură plățile pentru investiții din aceeași perioadă.

Activitatea de exploatare a generat în primele nouă luni un flux net pozitiv de numerar de aproximativ 1,16 milioane lei, reprezentând 52% din cifra de afaceri, ceea ce confirmă capacitatea ridicată a modelului de afaceri de a genera numerar. Acest flux a finanțat integral activitatea de investiții (1,43 milioane lei, în accepțiunea contabilă a imobilizărilor intrate) și o parte din dividendele plătite (357.304 lei), diferența fiind acoperită din disponibilitățile existente la începutul anului. Menționăm că o parte din investițiile înregistrate la 30.09.2026 (aproximativ 141 mii lei) erau încă neachitate la această dată, plata lor urmând a fi efectuată în trimestrul IV 2026.

Diminuarea disponibilităților nu reflectă, în sine, o deteriorare a poziției financiare a Societății. La 30.09.2026 nivelul lichidităților rămâne semnificativ raportat la obligațiile curente, iar Societatea nu înregistrează credite bancare sau alte împrumuturi financiare.

VI. STADIUL PROGRAMULUI DE INVESTIȚII ȘI REPARAȚII 2026

Programul de investiții și reparații pentru anul 2026, aprobat de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din 02.04.2026, are o valoare totală de 2.591.510 lei și este destinat în principal lucrărilor de conformare la cerințele de securitate la incendiu, reabilitării fațadei și modernizării spațiilor comerciale și de birouri. Stadiul realizării la 30.09.2026 este următorul:

Obiectiv de investiții	Sem. I 2026	Trim. III 2026	Total 9 luni 2026
Reparația fațadelor clădirii monument istoric din str. Proclamația de la Timișoara nr. 7	97.828	653.994	751.822
Conformare PSI (Casa Contelui Mercy) – instalații de stingere a incendiilor, ignifugare, asistență tehnică	519.391	5.700	525.091
Desființare magazii și copertină (str. Proclamația de la Timișoara nr. 7)	25.164	0	25.164
Alte investiții (refacere pavaj, branșament electric)	28.255	1.672	29.927
Total investiții realizate (fără TVA)	**670.638**	**661.366**	**1.332.004**

Obiectiv de investiții	Sem. I 2026	Trim. III 2026	Total 9 luni 2026
Grad de realizare față de programul anual (2.591.510 lei)	*25,88%*	*25,52%*	*51,40%*

În trimestrul III 2026 ritmul lucrărilor s-a menținut susținut, valoarea investițiilor realizate (661.366 lei) fiind apropiată de cea a întregului semestru I. Lucrările s-au concentrat asupra reparației fațadelor clădirii monument istoric (situațiile de lucrări nr. 16–19 aferente lunilor iulie – septembrie 2026), executate sub supravegherea de specialitate a proiectantului. Soldul imobilizărilor corporale în curs de execuție la 30.09.2026 (2.941.891 lei) urmează a fi transferat în categoria investițiilor imobiliare la finalizarea și recepția lucrărilor.

Valoarea rămasă de realizat din programul anual (1.259.506 lei) depășește nivelul disponibilităților existente la 30.09.2026; ca urmare, Societatea va corela ritmul investițiilor din trimestrul IV cu fluxurile de numerar generate de activitatea curentă și cu recuperarea sumelor datorate de coproprietari pentru lucrările executate la clădirea comună, astfel încât să mențină un nivel adecvat al lichidității.

VII. PREZENTAREA EVENIMENTELOR IMPORTANTE CARE S-AU PRODUS ÎN TRIMESTRUL III 2026

În trimestrul III 2026 au avut loc următoarele evenimente relevante pentru activitatea Societății:

- la data de 27.07.2026, Societatea a publicat un raport curent privind încheierea unui contract a cărui valoare depășește pragul de raportare prevăzut de art. 234 alin. (1) lit. i) din Regulamentul A.S.F. nr. 5/2018, având ca parte contractantă BIOCLINICA S.A., obiectul acestuia fiind închirierea unui spațiu comercial, în baza contractului de locațiune nr. 201 (384) din 27.07.2026, cu o valoare totală de 151.400 euro și o durată de 10 ani, respectiv în perioada 27.07.2026–26.07.2036.
- continuarea lucrărilor de reparație a fațadelor clădirii monument istoric din str. Proclamația de la Timișoara nr. 7, în valoare de 653.994 lei (fără TVA) în trimestrul III 2026, conform programului de investiții aprobat;
- constituirea de ajustări suplimentare pentru deprecierea creanțelor față de clienții aflați în litigiu, în valoare netă de 91.620 lei pentru primele nouă luni, în conformitate cu politica prudentă a Societății privind creanțele incerte.

Evenimentele menționate nu au determinat modificări semnificative ale veniturilor din activitatea de exploatare în trimestrul III 2026. Execuția programului de investiții a avut însă un impact direct asupra valorii imobilizărilor în curs de execuție, a datoriilor față de furnizori și a disponibilităților bănești ale Societății.

Evenimente ulterioare datei de raportare. La data de 16.10.2026 Societatea a încheiat contractul de închiriere spațiu comercial nr. 497 cu SEHIDE SULEYMAN KURT S.R.L., pentru o perioadă de 5 ani (16.10.2026 – 15.10.2031) și o valoare totală de 75.376 EUR, cu plata lunară a chiriei și constituirea unei garanții de bună execuție de 1.500 EUR. Contractul a fost adus la cunoștința investitorilor prin raportul curent din 20.10.2026 și va contribui la consolidarea veniturilor recurente din chirii începând cu trimestrul IV 2026.

În perioada de raportare Societatea și-a respectat toate obligațiile financiare, nu au intervenit modificări ale drepturilor deținătorilor de valori mobiliare și nu au avut loc modificări în componența Consiliului de Administrație sau a conducerii executive.

VIII. PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI PENTRU TRIMESTRUL IV 2026

În activitatea desfășurată în primele nouă luni ale anului 2026, Societatea nu a identificat riscuri care să afecteze în mod semnificativ continuitatea activității. Pentru trimestrul IV 2026, principalele riscuri și incertitudini rămân cele prezentate în raportul semestrial, cu următoarele actualizări:

- **Riscul privind gradul de ocupare și veniturile din chirii:** veniturile din chirii s-au stabilizat în trimestrul III, iar contractul încheiat în octombrie 2026 contribuie la reducerea spațiilor vacante. Managementul urmărește menținerea unui grad ridicat de ocupare și diversificarea portofoliului de chiriași, astfel încât încetarea unor contracte individuale să aibă un impact limitat asupra veniturilor totale.
- **Riscul de neîncasare a creanțelor:** creanțele cu risc ridicat sunt integral acoperite de ajustări pentru depreciere, iar creanțele curente sunt concentrate în categoria cu vechime sub 90 de zile. Se impune în continuare monitorizarea atentă a încasărilor de la chiriașii din segmentul HoReCa și aplicarea mecanismelor contractuale (penalități, executarea garanțiilor) în cazul întârzierilor.
- **Riscul de lichiditate și de finanțare a investițiilor:** valoarea rămasă de realizat din programul de investiții 2026 depășește disponibilitățile existente la 30.09.2026. Riscul este atenuat de fluxurile de numerar pozitive generate de exploatare, de absența îndatorării și de posibilitatea eșalonării lucrărilor, precum și de recuperarea sumelor datorate de coproprietari.
- **Riscul privind costurile de exploatare:** creșterea tarifelor la utilități este recuperată integral prin refacturare către chiriași, însă eventuale majorări suplimentare ale altor costuri (servicii, impozite locale, etc.) ar putea exercita presiune asupra marjelor.
- **Riscul operațional și de execuție a lucrărilor:** lucrările la clădirea monument istoric pot implica întârzieri, lucrări suplimentare neprevăzute sau cerințe tehnice și de avizare suplimentare; Societatea gestionează acest risc prin supravegherea de specialitate a șantierului și prin monitorizarea contractelor de execuție.
- **Riscul privind evoluția economică și a pieței imobiliare:** instabilitatea economică globală și locală poate avea un efect advers asupra veniturilor Societății, prin reducerea nevoii de închiriere a spațiilor comerciale și de birouri de către agenții economici. Pentru a asigura stabilitatea veniturilor, managementul își propune păstrarea unui indice ridicat de diversificare a chiriașilor și a suprafețelor închiriate.
- **Riscul financiar:** Societatea are o expunere redusă la riscul de rată a dobânzii și de refinanțare, neînregistrând credite bancare; principalele riscuri financiare sunt legate de încasarea creanțelor, gestionarea lichidităților și finanțarea investițiilor.

IX. CONCLUZII ȘI PERSPECTIVE

Rezultatele primelor nouă luni ale anului 2026 indică o îmbunătățire semnificativă a profitabilității ALCOM S.A., în condițiile unei cifre de afaceri stabile. Creșterea rezultatului din exploatare cu aproximativ 38% și a profitului net cu aproximativ 52% demonstrează o îmbunătățire a eficienței economice, susținută de controlul anumitor categorii de cheltuieli și de evoluția favorabilă a altor venituri operaționale. Trimestrul III 2026 a confirmat această tendință, profitul net trimestrial crescând cu aproape 64% față de trimestrul III 2025.

Pentru trimestrul IV 2026, priorităților managementului sunt:

- conservarea gradului de ocupare și a veniturilor recurente din chirii;
- gestionarea creanțelor și accelerarea încasărilor;
- continuarea și finalizarea lucrărilor la clădirea din str. Proclamația de la Timișoara nr. 7, în condiții de eficiență economică;
- controlul costurilor de exploatare și recuperarea integrală a costurilor cu utilitățile;
- menținerea unui nivel adecvat al lichidității după efectuarea plăților aferente programului investițional.

Managementul Societății monitorizează în mod continuu factorii de risc și va adopta măsurile necesare pentru limitarea efectelor potențial negative asupra activității, lichidității și rezultatelor financiare.

X. ANEXE

- Anexa I – Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii la 30.09.2026
- Anexa II – Contul de profit și pierdere la 30.09.2026

Președintele Consiliului de Administrație	**Director General** Georgescu Petre-Mădălin	**Verificat,** Arcad Expert Consulting S.R.L.
	SOCIETATEA COMERCIALĂ ALCOM SA TIMIȘOARA	Corpul Experților Contabili Filiala București SOCIETATE DE EXPERTIZĂ CONTABILĂ ARCAD EXPERT CONSULTING S.R.L. CIP: SE.9341

ANEXA I – SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORIILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII

Analiza elementelor de activ, datorii și capitaluri proprii comparativ cu începutul exercițiului se prezintă astfel:

Denumirea	01.01.2026 (lei)	30.09.2026 (lei)	Pondere în total active / pasive	Grad de realizare față de 01.01.2026
Imobilizări necorporale	234	139	0,00%	59,40%
Imobilizări corporale (inclusiv investiții imobiliare)	26.752.937	27.292.015	93,72%	102,02%
Imobilizări financiare	3.045	595	0,00%	19,54%
Active imobilizate – total	**26.756.216**	**27.292.749**	**93,73%**	**102,01%**
Stocuri	195	195	0,00%	100,00%
Creanțe	456.983	629.907	2,16%	137,84%
Investiții pe termen scurt (depozite bancare)	1.647.500	895.500	3,08%	54,36%
Casa și conturi la bănci	89.405	212.703	0,73%	237,91%
Active circulante – total	**2.194.083**	**1.738.305**	**5,97%**	**79,23%**
Cheltuieli înregistrate în avans	19.999	88.634	0,30%	443,19%
TOTAL ACTIVE	**28.970.298**	**29.119.688**	**100,00%**	**100,52%**
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de până la un an	322.751	458.061	1,57%	141,92%
Active circulante nete / Datorii curente nete	1.886.668	1.366.096	-	72,41%
Total active minus datorii curente	28.642.884	28.658.987	-	100,06%
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an	220.768	219.179	0,75%	99,28%
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	52.537	20.486	0,07%	38,99%
Venituri înregistrate în avans	5.478	2.640	0,01%	48,19%
Capitaluri proprii, din care:	**28.368.764**	**28.419.322**	**97,59%**	**100,18%**
Capital subscris vărsat	310.340	310.340	1,07%	100,00%
Rezerve din reevaluare	22.025.925	21.310.695	73,18%	96,75%
Rezerve legale	62.068	62.068	0,21%	100,00%
Rezultatul reportat	5.613.127	6.328.357	21,73%	112,74%
Rezultatul exercițiului	357.304	407.862	1,40%	114,15%
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	**28.970.298**	**29.119.688**	**100,00%**	**100,52%**

ANEXA II – CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

Rezultatele financiare la 30.09.2026 în comparație cu cele înregistrate la 30.09.2025 se prezintă astfel:

Denumirea	30.09.2025 (lei)	30.09.2026 (lei)	Pondere 2026	Grad de realizare față de 2025
Venituri din exploatare, din care:	**2.579.634**	**2.784.293**	**98,20%**	**107,93%**
– venituri din chirii (cifra de afaceri)	2.249.400	2.224.619	78,46%	98,90%
– alte venituri din exploatare	330.234	559.674	19,74%	169,48%
Venituri financiare	45.170	50.935	1,80%	112,76%
TOTAL VENITURI	**2.624.804**	**2.835.228**	**100,00%**	**108,02%**
Cheltuieli de exploatare, din care:	**2.157.090**	**2.200.713**	**100,00%**	**102,02%**
– materiale consumabile	3.228	3.584	0,16%	111,03%
– alte cheltuieli materiale	11.928	6.225	0,28%	52,19%
– cheltuieli cu energia și apa	202.795	259.984	11,81%	128,20%
– cheltuieli cu personalul	263.617	286.056	13,00%	108,51%
– amortizarea imobilizărilor	890.796	891.827	40,52%	100,12%
– ajustări de valoare privind activele circulante (net)	78.066	91.620	4,16%	117,36%
– lucrări și servicii executate de terți	515.783	506.820	23,03%	98,26%
– impozite, taxe și vărsăminte asimilate	217.908	186.632	8,48%	85,65%
– alte cheltuieli de exploatare	5.020	16	0,00%	0,32%
– ajustări privind provizioanele (net)	(32.051)	(32.051)	-1,46%	100,00%
Cheltuieli financiare	143	108	0,00%	75,52%
TOTAL CHELTUIELI	**2.157.233**	**2.200.821**	**100,00%**	**102,02%**
Rezultatul din exploatare	**422.544**	**583.580**	**-**	**138,11%**
Rezultatul financiar	45.027	50.827	-	112,88%
Rezultatul brut	**467.571**	**634.407**	**-**	**135,68%**
Impozitul pe profit	198.595	226.545	-	114,07%
Rezultatul net al perioadei	**268.976**	**407.862**	**-**	**151,64%**
Cifra de afaceri netă	2.249.400	2.224.619	-	98,90%

Ponderea elementelor de venituri este calculată în totalul veniturilor, iar a elementelor de cheltuieli în totalul cheltuielilor.