

**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 consolidat cu  
modificarile ulterioare si elaborat in conformitate cu Anexa 15 din Regulamentul nr.  
5/2018 emis de Autoritatea de Supraveghere Financiara**

**-31 decembrie 2023-**

# Cuprins

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>CAPITOLUL I</b>  | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>2</b> | <b>CAPITOLUL II. ANALIZA ACTIVITĂȚII DESFĂȘURATE DE CĂTRE SOCIETATE ÎN ANUL 2023</b>                              | <b>4</b>  |
| 2.1      | SITUAȚIA ACTIVELOR  | 4         |
| 2.2      | CLIENTII  | 6         |
| 2.3      | EVOLUTIA NUMARULUI DE ANGAJATI  | 7         |
| 2.4      | EVALUAREA ACTIVITĂȚII DE INTRETINERE ȘI MENTINERE ÎN BUNE CONDITII A IMOBILELOR AFLATE ÎN PROPRIETATEA SOCIETĂȚII | 7         |
| 2.5      | EVALUAREA ACTIVITĂȚII DE GESTIONARE A RISCULUI  | 7         |
| <b>3</b> | <b>CAPITOLUL III. SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ</b>  | <b>9</b>  |
| 3.1      | BILANȚ  | 9         |
| 3.2      | SITUAȚIA REZULTATULUI GLOBAL  | 10        |
| 3.3      | INDICATORI ECONOMIC-FINANCIARI  | 11        |
| 3.4      | ACȚIUNI DE CONTROL  | 12        |
| <b>4</b> | <b>CAPITOLUL IV. DIVERSE</b>  | <b>13</b> |
| 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 AFILIATE  | 13        |
| 4.4      | TRANSPARENȚĂ  | 14        |
| 4.5      | EVENIMENTE ULTERIOARE   | 14        |
|          | <b>DECLARAȚII</b>   | <b>14</b> |
|          | DECLARAȚIA CONDUCERII   | 14        |
|          | DECLARAȚIA NEFINANCIARA   | 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 exclusiv 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 2023 nu au fost inregistrate tranzactii.

Structura actionariatului la data de 31.12.2023 era urmatoarea:

| Actionar                 | Actiuni        | Procent     |
|--------------------------|----------------|-------------|
| FONDUL PROPRIETATEA S.A. | 89.249         | 71,896%     |
| PERESCU LUCIAN-EUGEN     | 33.337         | 26,855%     |
| Alti actionari           | 1.550          | 1,249%      |
| <b>TOTAL</b>             | <b>124.136</b> | <b>100%</b> |

Sursa informatiei: DEPOZITARUL CENTRAL Data: 23.02.2024

## 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.

In luna decembrie 2022, in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor a fost prelungit mandatul membrilor Consiliului de Administratie al Alcom SA pentru o perioada de 4 ani, pana in data de 14.01.2027. Domnul Turc Silviu a fost reconfirmat in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie.

In cursul anului 2023 nu au existat modificari in structura de conducere a societatii, astfel dupa cum este reprezentat grafic in tabelul de mai jos:

| Membrii Consiliului<br>de Administratie | Anul 2023                                 |        |
|---|---|--------|
|   | 1-Ian                                     | 31-Dec |
| Turc Silviu                             | administrator neexecutiv si presedinte CA |        |
| Perescu Lucian Eugen                    | administrator neexecutiv                  |        |
| Georgescu Petre Madalin                 | administrator executiv - DG               |        |

#### Conducerea Executiva

Georgescu Petre Madalin

*director general (DG)*

Este de mentionat faptul ca un administrator neexecutiv, membru in Consiliul de Administratie detinea la data de 31.12.2023 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 decembrie 2022 Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor a aprobat prelungirea valabilitatii punctului de lucru cu destinatie birou din Bucuresti pana la data de 30.06.2024. 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 2023

### 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 2023, 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 31.12.2023 societatea inregistra un grad de ocupare al imobilelor administrate de 83%.

In urma reevaluării imobilelor pe care Societatea le detinea in proprietate la sfarsitul exercitiului financiar 2023, 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<br>(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 2023) |
| ALCQ1                                     | Str.Proclm.de la Tm.,nr.7, Timisoara, Timis              | 2.592,64             | 7.851.478                 | 33  | 25                                  | 168.161  |
| ALCQ2                                     | Str.Brandusei,nr.17, Timisoara, Timis                    | 308,76               | 287.034                   | 1   | 0                                   | -  |
| ALCQ3                                     | Str.Transilvania,nr.6, Timisoara, Timis                  | 265,42               | 839.215                   | 3   | 3                                   | 20.586   |
| ALCQ4                                     | Intr.Doinei,nr.25, Timisoara, Timis                      | 84,30                | 419.359                   | 1   | 1                                   | 12.000   |
| ALCQ5                                     | Al.C.F.R.,nr.17 (Avram Imbroane), Timisoara, Timis       | 344,25               | 937.215                   | 4   | 4                                   | 22.917   |
| ALCQ6                                     | Str.Lidia nr.89,sc.B (C-tin Prezan 25), Timisoara, Timis | 154,20               | 526.561                   | 1   | 1                                   | 14.087   |
| ALCQ7                                     | Str.Lidia,nr.78 (Averescu 70), Timisoara, Timis          | 337,89               | 1.561.776                 | 2   | 2                                   | 40.547   |
| ALCQ8                                     | Str.Circumvalatiunii,nr.49, Timisoara, Timis             | 140,37               | 967.560                   | 1   | 1                                   | 24.188   |
| ALCQ9                                     | Str.Bogdanesti,nr.2-4, Timisoara, Timis                  | 652,30               | 3.574.748                 | 4   | 4                                   | 100.883  |
| ALCQ10                                    | Str.Ardealul,nr.2-6, Timisoara, Timis                    | 98,25                | 285.045                   | 1   | 1                                   | 7.200  |
| ALCQ11                                    | Str.Ardealul,nr.2-4, Timisoara, Timis                    | 328,22               | 611.378                   | 1   | 1                                   | 11.853   |
| ALCQ12                                    | Str.Ghe.Lazar,nr.33, Timisoara, Timis                    | 580,19               | 3.748.112                 | 5   | 5                                   | 82.607   |
| ALCQ13                                    | Str.Soveja,nr.1 (Tata Oancea), Timisoara, Timis          | 299,59               | 874.037                   | 2   | 2                                   | 27.605   |
| ALCQ14                                    | Str.Polona,nr.2, Timisoara, Timis                        | 319,39               | 138.821                   | 2   | 1                                   | 2.400  |
| ALCQ15                                    | Str.Take Ionescu,nr.51, Timisoara, Timis                 | 135,97               | 389.511                   | 2   | 2                                   | 14.400   |
| <b>TOTAL</b>                              |  | <b>6.642</b>         | <b>23.011.850</b>         | <b>63</b>                                 | <b>53</b>                           | <b>549.434</b>   |

| TEREN<br>(Localizare)                                    | Suprafata teren / Cota parte indiviza teren (mp) | Valoare de inventar (Lei) |
|--|--|---------------------------|
| Str.Brandusei,nr.17, Timisoara, Timis                    | 521  | 259.177                   |
| Str.Transilvania,nr.6, Timisoara, Timis                  | 120/718  | 123.868                   |
| Intr.Doinei,nr.25, Timisoara, Timis                      | 49/465   | 39.797                    |
| Al.C.F.R.,nr.17 (Avram Imbroane), Timisoara, Timis       | 159/662  | 55.218                    |
| Str.Lidia nr.89,sc.B (C-tin Prezan 25), Timisoara, Timis | 67/486   | 95.761                    |
| Str.Lidia,nr.78 (Averescu 70), Timisoara, Timis          | 307/1789   | 175.852                   |
| Str.Circumvalatiunii,nr.49, Timisoara, Timis             | 89/390   | 120.883                   |
| Str.Bogdanesti,nr.2-4, Timisoara, Timis                  | 1759/2830  | 880.504                   |
| Str.Ardealul,nr.2-6, Timisoara, Timis                    | 53/718   | 19.401                    |
| Str.Ardealul,nr.2-4, Timisoara, Timis                    | 286/826  | 125.360                   |
| Str.Ghe.Lazar,nr.33, Timisoara, Timis                    | 1809/2226  | 2.110.474                 |
| <b>TOTAL</b>   |  | <b>4.006.294</b>          |

Managementul a demarat incepand din anul 2020 un proces de evaluare juridica a actelor de proprietate a imobilelor apartinand Societatii. Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societatii au reiesit urmatoarele potientiale probleme:

- terenul pe care este amplasat imobilul ALCQ1, situat in Timisoara, str. Proclamatia de la Timisoara, nr. 7, este in folosinta, nu in proprietate, fiind 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, fiind intabulat in favoarea Statului;
- terenul pe care este amplasat imobilul ALCQ14, situat in Timisoara, str. Polona, nr. 2, este in folosinta, nu in proprietate, fiind intabulat in favoarea Statului;
- terenul pe care este amplasat imobil ALCQ15, situat in Timisoara, b-dul Take Ionescu, nr. 51, este in folosinta, nu in proprietate, fiind intabulat in favoarea Statului;
- 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 / concesiune / folosinta asupra terenurilor mentionate mai sus.

## 2.2 Clientii

La data de 31.12.2023 societatea avea un numar de 39 de clienti activi.

Societatea nu are clienti a căror valoare individuală sau cumulată față de același contractant 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:

|   | <b>Categorii de suprafata inchirziata</b> |                                |                                |                              |                                |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
|   | <b>Foarte mare (&gt;1000 m2)</b>          | <b>Mare (200 m2 - 1000 m2)</b> | <b>Medie (100 m2 - 200 m2)</b> | <b>Mica (20 m2 - 100 m2)</b> | <b>Foarte mica (&lt;20 m2)</b> |
| Ponderea fiecarei categorii in numarul total de chiriasi    | 5,13%                                     | 5,13%                          | 20,51%                         | 58,97%                       | 10,26%                         |
| Ponderea fiecarei categorii in suprafata totala inchirziata | 43,76%                                    | 12,67%                         | 22,54%                         | 20,04%                       | 0,99%                          |
| Ponderea fiecarei categorii in total incasari (chirie)      | 43,80%                                    | 8,38%                          | 25,81%                         | 20,76%                       | 1,25%                          |

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 48 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 2023, creantele comerciale indoielnice avand o valoare de 62.175 lei (in scadere fata de anul 2022 cand acestea inregistrau valoarea de 117.330 lei) au fost ajustate pentru depreciere.

Societatea a analizat recuperabilitatea creantelor si cu exceptia ajustarilor pentru depreciere inregistrate la 31.12.2023, nu exista riscuri semnificative in ceea ce priveste recuperabilitatea acestora.

## 2.3 Evolutia numarului de angajati

Alcom SA avea la sfarsitul anului 2023 un numar de 4 de salariati. Pe langa acestia, Societatea are un Consiliu de Administratie format din 3 membri si un Director General. Societatea nu a inregistrat fluctuatie de personal pe parcursul anului 2023.

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 2023 s-a procedat la realizarea unor lucrari de renovare si igienizare a unor spatii comerciale in valoare de 450 mii de lei.

## 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 2023 nu au fost organizate misiuni de audit intern.

Conducerea societatii a identificat si evaluat, in anul 2023, urmatoarele riscuri la care Societatea este expusa:

| Risc                      | Management   |
|---------------------------|--|
| <b>Riscul de piata</b>    | <p>- 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.</p> <p>- 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 bune de desfasurare a activitatii chiriilor.</p> |
| <b>Riscul valutar</b>     | <p>- 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.</p>  |
| <b>Riscul operational</b> | <p>- 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.</p> <p>- Exista potentiale riscuri aferente transferului dreptului de proprietate al terenurilor pe care se afla un numar de patru active ale Societatii.</p> <p>- 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.</p>   |
| <b>Riscul geografic</b>   | <p>- Activitatea Societatii este concentrata in Municipiul Timisoara. Riscul geografic poate fi atenuat prin extinderea activitatii si in alte orase importante din tara.</p>  |



### 3 Capitolul III. Situația financiar-contabilă

#### 3.1 Bilanț

| Denumire indicator                         | 2022              | 2023              | 2023 vs 2022 |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
| 1  | 2                 | 3                 | 4=3/2        |
| <b>Active imobilizate, din care</b>        | <b>19.731.986</b> | <b>27.090.266</b> | <b>137%</b>  |
| Investitii imobiliare                      | 19.409.238        | 26.730.980        | 138%         |
| Imobilizari corporale                      | 249.319           | 287.285           | 115%         |
| <b>Active circulante, din care</b>         | <b>2.289.236</b>  | <b>2.172.658</b>  | <b>95%</b>   |
| Numerar                                    | 2.099.005         | 2.042.064         | 97%          |
| <b>Total active</b>                        | <b>22.038.691</b> | <b>29.279.307</b> | <b>133%</b>  |
| Provizioane                                | 69.218            | 52.848            | 76%          |
| Capitaluri proprii                         | 21.507.337        | 28.728.906        | 134%         |
| Datorii                                    | 453.974           | 489.613           | 108%         |
| <b>Total datorii si capitaluri proprii</b> | <b>22.038.691</b> | <b>29.279.307</b> | <b>133%</b>  |

Valoarea imobilelor Societatii a crescut fata de anul 2022, ca urmare a reevaluarii activelor imobiliare pe care le detinea in proprietate la sfarsitul exercitiului financiar 2023, 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 2024.

Capitalurile proprii au crescut ca urmare a inregistrarii surplusului din reevaluare. Modificarile rezervei din reevaluare pe parcursul exercitiului financiar 2023 se prezinta astfel:

|   | 31.12.2022 | 31.12.2023 |
|---|------------|------------|
| Rezerva de reevaluare la inceputul exercitiului financiar                           | 17.438.028 | 16.825.719 |
| Diferente din reevaluarea realizata in cursul exercitiului financiar                | 0          | 7.725.590  |
| Transferul la rezultatul reportat a surplusului realizat din rezerve din reevaluare | 612.309    | 612.309    |
| Rezerva de reevaluare la sfarsitul exercitiului financiar                           | 16.825.719 | 18.050.337 |

## 3.2 Situatia rezultatului global

| Denumire indicator      | 2022<br>(realizat) | 2023<br>(BVC)  | 2023<br>(realizat) | 2023 (realizat)<br>vs.<br>2023 (BVC) | 2023 (realizat)<br>vs.<br>2022 (realizat) |
|-------------------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------------------------------|---|
| 1                       | 2                  | 3              | 4                  | 5=4/3                                | 6=4/2                                     |
| Cifra de afaceri        | 2.759.246          | 2.600.000      | 2.755.329          | 106%                                 | 100%                                      |
| Venituri totale         | 3.231.422          | 3.277.500      | 3.296.166          | 101%                                 | 102%                                      |
| Cheltuieli totale       | 2.387.967          | 2.786.085      | 2.423.131          | 87%                                  | 101%                                      |
| Rezultat din exploatare | 808.614            | 396.915        | 700.033            | 176%                                 | 87%                                       |
| Rezultat financiar      | 34.841             | 94.500         | 173.002            | 183%                                 | 497%                                      |
| Rezultat curent         | 843.455            | 491.415        | 873.035            | 178%                                 | 104%                                      |
| EBITDA                  | 1.573.932          | 1.112.415      | 1.379.542          | 124%                                 | 88%                                       |
| Rezultat brut           | 843.455            | 491.415        | 873.035            | 178%                                 | 104%                                      |
| <b>Rezultat net</b>     | <b>808.861</b>     | <b>412.788</b> | <b>795.980</b>     | <b>193%</b>                          | <b>98%</b>                                |

In anul 2023 veniturile din chirii au inregistrat o crestere de 6% fata de nivelul bugetat, mentinandu-se la acelasi nivel fata de anul 2022, cauza principala fiind incetarea inainte de termen a unor contracte de inchiriere, impactul negativ fiind anulat de incheierea unor contracte cu noi clienti si a renegocierii chiriei, la data expirarii contractului, in cazul unor clienti existenti.

Cheltuielile totale in perioada anul 2023 au fost executate in proportie de 87% fata de sumele bugetate, respectiv respectiv au crescut cu 1% fata de cheltuielile totale realizate in aceeaasi perioada a anului 2022.

In aceste conditii rezultatul net al executiului financiar 2023 a fost realizat in proportie de 193% fata de BVC si a scazut cu 2% fata de anul anterior.

Comparativ cu rezultatele anului 2022, EBITDA a inregistrat o scadere de 12% in 2023, in principal din cauza scaderii rezultatului din exploatare.

### 3.3 Indicatori economico-financiar

| Indicatori (Lei)                  |      | 2022        | 2023        |
|-----------------------------------|------|-------------|-------------|
| Cifra de afaceri                  | A    | 2.759.246   | 2.755.329   |
| Profit net                        | B    | 808.861     | 795.980     |
| Active imobilizate                | C    | 19.731.986  | 27.090.266  |
| Active curente                    | D    | 2.289.236   | 2.172.658   |
| Datorii curente                   | E    | 276.126     | 298.413     |
| Total active                      | F    | 22.038.691  | 29.279.307  |
| Total datorii                     | G    | 453.974     | 489.613     |
| Capitaluri proprii                | H    | 21.507.337  | 28.728.906  |
| Numerar si echivalente de numerar | I    | 2.099.005   | 2.042.064   |
| Datoria neta                      | J(-) | (2.099.005) | (2.042.064) |
| EBITDA                            | K    | 1.573.932   | 1.379.542   |
| Dobanzi platite                   | L    | -           | -           |
| Total imprumuturi                 | M    | -           | -           |
| Stocuri                           | N    | 205         | 195         |

| Indicatori (%)                                     |         | 2022     | 2023     |
|--|---------|----------|----------|
| Cifra de afaceri / Active imobilizate              | A/C     | 13,98%   | 10,17%   |
| Cifra de afaceri / Total active                    | A/F     | 12,52%   | 9,41%    |
| Datorii totale / Total active                      | G/F     | 2,06%    | 1,67%    |
| Datoria neta / EBITDA                              | J/K     | -133,36% | -148,02% |
| Rentabilitatea Activelor (ROA)                     | B/F     | 3,67%    | 2,72%    |
| Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)                 | B/H     | 3,76%    | 2,77%    |
| Levier Financiar (Imprumuturi vs. Capital propriu) | M/H     | 0,00%    | 0,00%    |
| Lichiditatea curenta                               | D/E     | 829,05%  | 728,07%  |
| Lichiditatea imediata                              | (D-N)/E | 828,98%  | 728,01%  |

#### Indicatori de activitate

Indicatorii viteza de rotatie a activelor imobilizate (10,17%) si viteza de rotatie a activului total (9,41%) au valori bune, reflectand capacitatea societatii de a-si rula intr-un an:

- 10,17% din activele imobilizate;
- 9,41% 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 31.12.2023.

#### Indicatori de profitabilitate

Indicatorul Rentabilitatea Activelor (ROA) este in scadere de la 3,67% in anul 2022 la 2,72% in 2023, acesta scadere fiind determinata de cresterea valorii activelor imobilizate ca urmare a

reevaluarii activelor imobiliare pe care societatea le detinea in proprietate la sfarsitul exercitiului financiar 2023.

Indicatorul Rentabilitatea Capitalurilor (ROE) este deasemenea in scadere de la 3,76% in anul 2022 la 2,77% in anul 2023, ca urmare a inregistrarii surplusului din reevaluare in capitalurile proprii.

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 (1,67%), insemnand ca Societatea isi va putea plati fara probleme toate datoriile la scadenta.

### **Indicatori de lichiditate**

Indicatorul Lichiditatea curenta (aprox. 728%) 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 2023 societatea a fost supusa unui control de fond din partea Directiei Fiscale a Municipiului Timisoara, astfel dupa cum rezulta din tabelul de mai jos:

| <b>Organ de control</b>                   | <b>Obiectivul controlului</b>  | <b>Perioada controlului</b> | <b>Masuri</b>  |
|---|--|-----------------------------|--|
| Directia Fiscala a Municipiului Timisoara | (i) Verificarea ansamblului declaratiilor fiscale si / sau operatiunilor relevante pentru inspectia fiscala, pentru:<br>a) impozit / taxa pe cladiri, perioada: 2017 – 2023;<br>b) impozit / taxa pe teren, perioada: 2017 – 2023.<br>(ii) Verificarea modului de organizare si conducere a evidentei fiscale si contabile | 28.09.2023 - prezent        | Inspectia fiscala este in desfasurare la momentul intocmirii prezentului raport. |

## 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 implicată 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 6 ani, inclusiv dividend special in anii 2019, 2021 si 2023 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 90% din profit, an de an, în concordanță cu performanța financiară dar și in 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 dl. Perescu Lucian-Eugen** detinea la 31.12.2023 o participatie semnificativa la capitalul emitentului, astfel dupa cum urmeaza:

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

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

- Constructim Imobiliare SRL
- Balkan Hydroenergy SRL
- Top Side Construction SRL
- Top Side Services SRL
- Top Side Industries 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 dl. Georgescu Petre Madalin, Director general si administrator executiv, are si **alte angajamente profesionale** incluzand pozitii de membru neexecutiv al Consiliului in alte societati.

**DI Georgescu Petre Madalin** era la data de 31.12.2023 membru in Consiliul de Supraveghere al societatii Complexul Energetic Oltenia, iar pana in data de 31.08.2023 a detinut pozitia de membru in Consiliul de Administratie al S.N. Aeroportul International Timisoara Traian Vuia SA

In anul 2023, Societatea ALCOM SA nu a inregistrat tranzactii comerciale cu niciuna din companiile mentionate mai sus.

In cursul anului 2023, 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 datei de 31 decembrie 2023 pana la data aprobarii acestor situatii financiare care ar necesita ajustarea lor.

## 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 2023, 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 chirasilor/clientilor si angajatilor si dialogul cu comunitatile locale.

Timisoara, 20 martie 2024

TURC Silviu

Administrator

Presedinte Consiliu de Admnsitratie

PERESCU Lucian

Administrator

GEORGESCU Madalin

Administrator si Director General