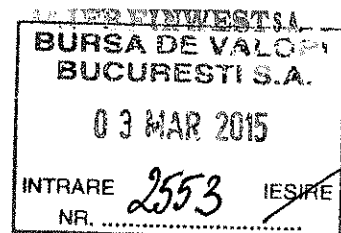


Nr: 219 / 27.02.2015

CATRE: Bursa de Valori Bucuresti

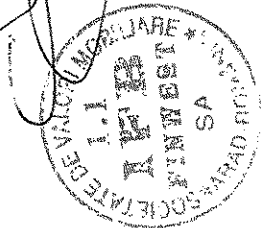
Ref: Admitere piata AeRO SC ALCOM SA



Prin prezenta va retransmitem Memorandumul intocmit pentru admiterea actiunilor emise de SC ALCOM SA pe AeRO, cu modificarile solicitate de dumneavoastra.

In speranta unei bune colaborari viitoare,

Cu stima,
Octavia Molnar
Director General



MEMORANDUM
intocmit pentru admiterea actiunilor emise de

S.C. ALCOM S.A.

pe AeRO
piata de actiuni a Bursei de Valori Bucuresti

Consultant Autorizat:



PERSPECTIVA NOASTRA. PROFITUL TAU

POTENTIALII INVESTITORI IN COMPANIILE LISTATE PE AeRO TREBUIE SA FIE IN CUNOSTINTA DE CAUZA CU PRIVIRE LA FAPTUL CA SISTEMUL ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE ESTE O PIATA PENTRU CARE EXISTA TENDINTA SA SE ATASEZE UN RISC INVESTITIONAL MAI RIDICAT DECAT PENTRU COMPANIILE ADMISE LA TRANZACTIONARE PE O PIATA REGLEMENTATA

NOTA CATRE INVESTITORI

Prezentul Memorandum a fost intocmit de catre Consultantul Autorizat (IFB FINWEST SA) pe baza documentelor, datelor si informatiilor furnizate de catre emitent (SC ALCOM SA) sau provin din alte surse care au fost indicate in Memorandum.

Informatiile cuprinse in acest Memorandum sunt prezentate de Consultantul Autorizat fara a le interpreta, neconstituind o recomandare de a investi.

Consultantul Autorizat nu acorda nicio garantie privind oportunitatea plasamentului in valori mobiliare ce fac obiectul acestui Memorandum.

Investitorii isi asuma responsabilitatea in luarea deciziei de a investi in aceste valori mobiliare. Investitorul trebuie sa ia in considerare atat avantajele cat si riscurile implicate in investitie in baza unei examinari proprii a termenilor ofertei.

Orice investitor este obligat sa se conformeze regulilor si reglementarilor in vigoare, indiferent de legea aplicabila respectivei operatiuni privind actiunile si sa obtina toate aprobarile si avizele necesare pentru a se incadra in dispozitiile legii respective. IFB FINWEST SA nu va avea nici o responsabilitate in legatura cu aceasta.

Investitorii potentiali se vor informa in legatura cu:

- Conditile de impozitare in vigoare si efectele acestora
- Cerintele cadrului juridic
- Orice restrictii privind regimul valutar

ce pot avea relevanta in cazul subscriptiei, proprietatii sau renuntarii la actiuni.

Consultantul Autorizat si Emitentul nu vor avea nici o responsabilitate decurgand din investitia efectuata in conformitate cu acest Memorandum in cazuri de forta majora. Forta majora inseamna un eveniment neprevazut si de neevitat care este in afara controlului partilor si care impiedica total sau partial indeplinirea obligatiilor contractuale ale partilor sau ale uneia dintre parti; aceste evenimente includ dar nu se limiteaza la: razboi, rascoale, dezordini civile, cutremur, incendiu, furtuna, inundatie, alte calamitati naturale similare.

Potentialii investitori nu vor interpreta continutul acestui Memorandum ca pe o recomandare de investitie. Fiecare investitor trebuie sa-si consulte proprii consultanti, contabili sau alti consilieri in legatura cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau in legatura cu aspectele implicate de subscriptia, cumpararea, pastrarea sau transferarea actiunilor.

Acest Memorandum a fost elaborat pe baza informatiilor limitate puse la dispozitie de catre Emitent in scopul redactarii Memorandumului si pe baza informatiilor disponibile provenite din alte surse, asa cum se indica.

Informatiile din Memorandum contin date limitative cu privire la Emitent. Pe langa faptul ca nu poate asigura acuratetea si caracterul complet al informatiilor, Consultantul Autorizat nu are nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informatiilor in cazul oricarei schimbari care poate aparea in legatura cu situatia emitentului, cu exceptia situatiilor in care legea prevede altfel, printr-un amendament la memorandum, si numai in cazul in care aceste informatii sunt disponibile sau puse la dispozitia Intermediarului.

Nu exista informatii semnificative neincluse in Memorandum, de natura a influenta negativ interesele detinatorilor de valori mobiliare ale emitentului.

Verificand continutul acestui Memorandum, presedintele Consiliului de Administratie al emitentului (SC ALCOM SA) accepta responsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca nu sunt omisiuni majore sau declaratii neadevarate referitoare la acest Memorandum.

Consultantul Autorizat declara ca SC ALCOM SA este corespunzatoare din punct de vedere al admiterii la tranzactionare pe AeRO si ca documentatia a fost realizata in conformitate cu cerintele Bursei de Valori Bucuresti.

DECLARATII PRIVIND PERSPECTIVELE

Acest Memorandum contine, printre altele, declaratii care reflecta asteptarile conducerii emitentului referitoare la oportunitatile de afaceri, planurile de dezvoltare si in general, perspectivele emitentului.

Declaratiile privind perspectivele de acest gen implica riscuri cunoscute, dar si riscuri necunoscute, un anumit grad de incertitudine, precum si alti factori care, in viitor, pot modifica substantial rezultatele efective, existand posibilitatea ca anumite predictii, perspective, proiectii sau alte declaratii privind perspectivele sa nu fie indeplinite. Factorii care pot duce la astfel de modificari includ, fara insa a se limita la acestea, aspectele prezentate in Capitolul "Factori de Risc".

Avand in vedere cele de mai sus, investitorii sunt avertizati sa nu se bazeze exclusiv pe astfel de declaratii de perspectiva. Emitentul isi declina expres orice responsabilitate de a actualiza, ulterior finalizarii Memorandumului declaratiile de perspectiva incluse in memorandum pentru a reflecta eventualele modificari ale previziunilor Emitentului sau modificarile survenite in situatia, conditiile sau circumstantele pe care s-au bazat respectivele declaratii.

CAP. I
PERSOANE RESPONSABILE

1. Numele si denumirea persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in Memorandum

SC ALCOM SA cu sediul social in Timisoara, Str. Proclamatia de la Timisoara, Nr. 7, Jud. Timis, reprezentata de Dl. Preunca Daniel Gheorghe – Presedinte CA.

Verificand informatiile, ALCOM SA reprezentata de Dl. Preunca Daniel Gheorghe accepta reponsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca informatiile furnizate sunt in conformitate cu realitatea si ca nu contin omisiuni sau declaratii neadevarate de natura sa afecteze semnificativ continutul acesteia.

IFB FINWEST SA, cu sediul social in Municipiul Arad, str. D. Bolintineanu nr. 5, Jud. Arad, cod unic de inregistrare 8099938, numar de ordine la Registrul Comertului J02/48/1996, avand telefon 0257/281.611 si fax 0257/281.612, email: office@ifbfinwest.ro; ifb@ifbfinwest.ro, reprezentata legal de Molnar Octavian, Director General, actionand ca societate de servicii de investitii financiare, autorizata de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare prin Decizia nr. 2735/08.08.2003, inregistrata in Registrul Comisiei Nationale a Valorilor Mobiliare cu nr. PJR01SSIF/020065 ca furnizor de servicii de investitii financiare, conform Atestatului de inscriere nr. 434/08.06.2006, in calitate de prestator de servicii de investitii financiare.

AUDITORI FINANCIARI

Situatiile financiare ale emitentului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2011 au fost auditate de SC PRO-DATE-LEGIS SRL Timisoara iar cele incheiate in 31 decembrie 2012 si 31 decembrie 2013 au fost auditate de SC NEW AUDIT SRL Arad.

SC PRO-DATE-LEGIS SRL cu sediul in Timisoara, str. Martir Cristina Lungu, nr. 1, ap. 14, jud. Timis, cod unic de inregistrare 11419757, inregistrata la Registrul Comertului Timis sub nr. J35/47/1999, inregistrata la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 210/2002 este reprezentata de Dna Datcu Maria, auditor financiar, atestat nr. 956/2001.

SC NEW AUDIT SRL cu sediul in Arad, Piata Arenei, nr. 4, Bloc C, ap. 15, cod unic de inregistrare 14490620, inregistrata la Registrul Comertului Arad sub nr. J02/173/2002, inregistrata la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 382/2003 este reprezentata de Ec. Mariana Dumitrescu, auditor financiar, autorizatie nr. 548/2001.

CAP. II
INFORMATII GENERALE DESPRE EMITENT

2.1. Informatii generale

<i>Denumirea</i>	ALCOM SA
<i>Sediul</i>	RO – Mun. Timisoara, Str. Proclamatia de la Timisoara, Nr. 7, Jud. Timis
<i>Numarul de ordine in Registrul Comertului</i>	J35/56/1991
<i>Cod unic de identificare</i>	RO 1801848
<i>Telefon</i>	0256.491.105
<i>Fax</i>	0256.491.155
<i>E-mail</i>	alcom2009_tm@yahoo.com
<i>Web</i>	www.alcomtimisoara.ro
<i>Domeniu de activitate</i>	Comert cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun
<i>Cod CAEN</i>	4711
<i>Simbol de tranzactionare</i>	ALCQ
<i>Cod ISIN</i>	ROALCQACNOR7
<i>Numele persoanei de legatura cu BVB</i>	Jurca Elena

2.2. Scurt istoric al societatii

Alcom S.A. s-a infiintat prin reorganizarea I.C.S.M.A., conform prevederilor Legii nr. 15/1990, prin decizia Prefecturii Judetului Timis nr. 492/12.11.1990, avand forma juridica de societate pe actiuni.

Infiintarea societatii in baza deciziei organului administratiei locale s-a realizat prin reorganizarea activitatii Intreprinderii comerciale de stat Marfuri Alimentare Timisoara si prin preluarea activului si pasivului acesteia, cu personalul aferent.

Prima structura de organizare si debutul activitatii este inregistrat in luna septembrie a anului 1948 sub denumirea de **Societatea Comerciala de Stat Bega**. Dupa un an, aceasta societatea s-a transformat in **Intreprinderea Comerciala de Stat Alimentare**, functionand sub aceasta denumire pana in 1952, cand o noua reorganizare o transforma in **Organizatia Comerciala Locala Alimentara**.

In martie 1973 OCL Alimentara este integrata in structura Directiei Comerciale Judetene Timis, functionand ca urmare a acestei fuzionari sub denumirea de **DCJ Timis**.

In luna iunie 1975 se desprinde din structura Directiei Comerciale Judetene devenind **Intreprinderea Comerciala de Stat pentru Marfuri Alimentare Timisoara**.

Urmare a aplicarii prevederilor Legii nr. 15/1990, prin reorganizarea I.C.S.M.A. s-a constituit societatea pe actiuni Alcom S.A. cu un capital de 89.811.000 lei, impartit in 89.811 actiuni cu valoare nominala de 1.000 lei, avand actionar unic, Statul Roman.

Pe parcursul anilor, prin reevaluari ale terenurilor in conditiile impuse de legislatia vremii, capitalul social a ajuns la suma de 7.365.775.000 lei, impartit in 294.631 actiuni, cu valoare nominala de 25.000 lei.

In 1995, in baza Normelor specifice de privatizare din turism si comert emise de Fondul Proprietatii de Stat a fost efectuat studiul de fezabilitate al divizarii Alcom S.A. pe structura locatiilor/inchirierilor a 90 de unitati din retea. Divizarea Alcom S.A. a fost supusa aprobarii Adunarii Generale a Actionarilor si supusa demersurilor de realizare conform metodologiei legale.

Ca urmare a divizarii capitalul social al societatii s-a redus la 2.904.825.000 lei, impartit in 116.193 actiuni.

Au mai avut loc 2 majorari ale capitalului social in anul 1998 si 2002, respectiv denominarea din 2005, astfel incat, in urma acestor operatiuni acesta a ajuns la valoarea pe care o are in prezent si anume 310.340 lei impartit in 124.136 de actiuni cu valoare nominala de 2,5 lei.

In luna august 2009, noua conducere a preluat societatea cu datorii catre furnizori in valoare de aproximativ 900.000 de lei, datorii la Finante de aproximativ 1.400.000 lei si la Primaria de 135.378 lei, sechestrul pe principalele active pus de catre Finante si inceperea executarii silite, procese pentru recuperarea datoriilor cu scadenta depasita deschise de diversi furnizori.

In prezent, datoriile catre ANAF si Primaria Timisoara sunt achitate integral.

Incepand cu 2010 s-au desfasurat operatiuni intensive de reabilitare ale patrimoniului si de re tehnologizare a societatii cu fonduri proprii si prin accesare de fonduri europene.

In prezent se apropie de final reabilitarea imobilului in care isi are sediul social Alcom S.A., constructia reprezentand monument istoric de grad A.

2.3. Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului

Actiunile fac parte din aceeasi categorie de actiuni, sunt ordinare, nominative, indivizibile, integral platite si emise in forma dematerializata. Actiunile emitentului confera detinatorilor lor drepturi egale. Fiecare actiune confera titularului sau dreptul la un vot in Adunarea Generala, dreptul de a alege si de a fi ales in organele de conducere si dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor.

Potrivit Certificatului Constatator nr. 6100/30.01.2015, capitalul social subscris si varsat al emitentului este de 310.340 lei, varsat integral de actionari, divizat in 124.136 actiuni nominative cu valoarea nominala de 2,50 lei fiecare.

Structura actionariatului la data de 03.02.2015 este urmatoarea:

Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Aport la capital (lei)	Cota de participare la capitalul social
Fondul Proprietatea SA	89.249	223.122,50	71,8961%
Perescu Lucian Eugen	33.252	83.130,00	26,7868%
Persoane juridice	41	102,50	0,0330%
Persoane fizice	1.594	3.985,00	1,2841%
TOTAL	124.136	310.340	100,00%

Sursa: Structura sintetica eliberata de Depozitarul Central la data de 03.02.2015

Capitalizarea anticipata: 1,43 mil. Euro

Capitalizarea anticipata a fost calculata prin inmultirea numarului mediu de actiuni cu pretul mediu determinat prin impartirea valorii totale a tranzactiilor din ultimul an la volumul total de actiuni tranzactionate in ultimul an. (17.02.2014 – 18.02.2015)

Free float

Conform prevederilor Codului BVB, free-float - reprezinta numarul de actiuni emise de o societate si in circulatie, care sunt disponibile la tranzactionare. Free-float-ul exprimat in valoare absoluta este estimat ca fiind numarul total de actiuni emise de o societate, din care se elimina urmatoarele:

- Actiunile la dispozitia societatii (treasury stock);
- Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari;
- Detinerile de cel putin 30% ale societatilor de asigurari, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv;
- Detinerile de cel putin 5% ale altor categorii de investitori.

Nivelul de free-float este raportul procentual dintre numarul de actiuni inclus in free-float-ul exprimat in valoare absoluta si numarul total de actiuni emise si inregistrate in registrul actionarilor.

In cazul emitentului, calculul free float la data de 03.02.2015 este prezentat mai jos:

Actiuni la dispozitia societatii	0 actiuni	0,0000%
Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari, din care: - Fondul Proprietatea SA: 89.249 actiuni (71,8961%)	89.249 actiuni	71,8961%
Detinerile de cel putin 30% ale societatilor de asigurari, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv	0 actiuni	0,0000%
Detinerile de cel putin 5% ale altor categorii de investitori, din care: - Perescu Lucian Eugen: 33.252 actiuni (26,7868%)	33.252 actiuni	26,7868%
Free Float	1.635 actiuni	1,3171%

Numar actionari: 44

2.4. Conducerea societatii

La data de 30.01.2015 componenta Consiliului de Administratie al ALCOM SA este:

Nume	Calitate
Preunca Daniel Gheorghe	Președinte Consiliu de administratie
Perescu Lucian Eugen	Membru Consiliu de administratie
Cighi Adrian	Membru Consiliu de administratie

Sursa: Emitentul

Conducerea executiva a ALCOM SA este asigurata de catre:

Nume	Calitate
Ing. Preunca Daniel - Gheorghe	Director general
Ec. Șuță Aurelia - Rodica	Director economic

Sursa: Emitentul

CV-uri

Preunca Daniel-Gheorghe

Varsta: 47 ani

Calificare:

- 1990 – 1993 Facultatea de Management
- 1987 – 1992 Facultatea de Chimie Organica

Experienta profesionala:

- 1992 – 1996 Dermatina SA – Sef sectia de investitii
- 1996 – 2000 Full Print Banat – Director executiv
- 2000 – 2009 Helicon Banat SA – Director General
- 2009 – prezent Alcom SA – Director General

Funcția: Director General si Presedinte al Consiliului de Administratie – 28.07.2009 – prezent

Cighi Adrian

Varsta: 32 ani

Calificare:

Octombrie 2005 – Iunie 2006 Master (MSc) Contabilitate & Finante de la London School of Economics and Political Science octombrie

Septembrie 2002 – mai 2005 Licenta (BA) Finante (GPA 3.83, Summa cum laudae si 1st Class in sistemul britanic) de la Richmond, the American International University in London

Septembrie 1998 – iulie 2002 Diploma de Bacalaureat de la Colegiul National Silvania (Zalau)

Experienta profesionala:

- Iunie 2004 – August 2004 – Lehman Brothers (Londra) - Analist
- Iunie 2006 – Sept 2006 – Goldman Sachs (Londra) - Analist
- Sept 2006 – Iunie 2007 – Rematinvest (Cluj) – Consilier Economist in Management

Mai 2007 – Aprilie 2010 – BT Asset Management (Cluj) – Analist investitii & Administrare Risc

Aprilie 2010 – prezent – Franklin Templeton Investment Management (Bucuresti) – Analist Investitii

Functia: Membru CA: 21.01.2010 – prezent

Perescu Lucian-Eugen

Varsta: 47 ani

Calificare:

1990 - 1995 – Universitatea „Politehnica” Timisoara, Facultatea de Automatica si Calculatoare - Inginer

Experienta profesionala:

2001 – 2004 – Incontro Prefabricati SA - Director

2004 – prezent – Constructim SA – Director General

Functia: Membru CA: 25.04.2013 – prezent

Șuță Aurelia – Rodica

Varsta: 34 ani

Calificare:

2000 – 2004 Facultatea de Stiinte Economice din Timisoara, specializarea Managementul firmei

2006 – 2008 Master – Gestiunea financiara a organizatiilor (Universitatea de Vest din Timisoara)

Experienta profesionala:

2005 – 2009 Ouverture S.R.L. – Economist in management

2009 – 2010 Alcom S.A. – Director executiv

2010 – prezent Alcom SA – Director economic

Functia: Director economic Alcom S.A. – 01.05.2010 – prezent

Actiuni detinute de membrii conducerii la data de 03.02.2015

Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
Perescu Lucian Eugen	33.252	26,7868%

2.5. Detalii cu privire la angajati

Emitentul isi respecta angajatii recunoscandu-le devotamentul si profesionalismul. Ofera conditii de angajare corecte, bazate pe competenta. Creeaza un mediu de lucru în care sunt cultivate respectul reciproc, implicarea si încrederea. Contributia fiecarei persoane la efortul echipei constituie o parte esentiala din managementul performantei. Deoarece angajatii reprezinta una dintre resursele cele mai valoroase ale companiei, emitentul investeste continuu in pregatirea lor.

Numarul mediu al angajatilor societatii in anul 2013 a fost 7, fata de 12 in anul 2012, din care 2 directori si 5 in departamentul Administrativ (TESA).

Raporturile între managementul societății și angajați sunt cele reglementate de legislația muncii. Pe parcursul anului 2014 nu s-au înregistrat elemente, stări conflictuale de natură afectării raporturilor dintre angajator și angajați, între conducere și personalul din societate există o relație bazată pe disciplină, încredere și înțelegere reciprocă. Nu există sindicat.

2.6. Descrierea activității

Obiectul de activitate principal al societății este comerțul cu amanuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun. De asemenea, societatea desfășoară și activitatea prevăzută în codul CAEN 6820 – Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Societatea deține 14 imobile în Timișoara, dintre care 12 au teren în proprietate iar 2 au teren în folosință. În prezent se desfășoară activități pentru lamurirea situației a altor două spații.

Societatea are următoarele sedii secundare:

- Magazinul nr. 5 – Timișoara, Str. Gh. Lazar nr.33
- Magazinul nr.40 – Timișoara, Str. Brandusei nr.17
- Magazinele nr.51 și 52 – Timișoara, Str. Transilvaniei nr.6
- Magazinul nr.71 – Timișoara, Intrarea Doinei nr. 25
- Magazinul nr. 96 și 45 – Timișoara, Aleea CFR nr.17
- Magazinul nr.73 – Timișoara, Calea Martirilor nr.60
- Magazinul nr.124 – Timișoara, Str. Lidia nr. 78
- Magazinul nr. 149 – Timișoara, Str. Lidia nr. 89
- Magazinul nr. 169 – Timișoara, C.Circumvalațiunii nr. 49
- Magazinul nr. 188 – Timișoara, Calea Bogdanestilor nr. 2
- Magazinul nr. 222 – Timișoara, Str. Ardealului nr.2-4
- Timișoara, Str. Tata Oancea nr. 1
- Timișoara, Str. Take Ionescu nr.51
- Timișoara, Str. Ardealul nr.2-6

2.7. Cota de piață / Principali competitori

Emitentul este în competiție cu alte societăți de profil active pe plan local.

În anul 2013, ponderea cea mai mare a veniturilor obținute de către societate a fost din închirierea spațiilor deținute.

Societatea prestează servicii de închiriere, activitate ce generează ponderea cea mai mare în cifra de afaceri (80,77% în 2013). Emitentul se definește pe această piață prin promptitudinea serviciilor și numele de marca în istoria orașului. Toate acestea îi conferă un avantaj competitiv, reușind să închirieze spații la o valoare medie, peste media din Timișoara, deși în această perioadă, datorită conjuncturii economice, cererea de spații comerciale/birouri este mult mai mică decât oferta pieței.

Strategia companiei este de a crește valoarea activelor și de a încerca menținerea costurilor cât mai scăzute, practicarea unor prețuri competitive pieței prezente, acordarea unei imagini de calitate valorii percepute de clienți.

In luna noiembrie 2013, Alcom SA a semnat contractul de finantare cu Ministerul pentru Societatea Informationala, in calitate de Organism Intermediar pentru Programul Operational Sectorial „Cresterea Competitivitatii Economice” avand ca obiect acordarea finantarii nerambursabile de catre Autoritatea de Management, pentru implementarea Proiectului avand codul SMIS 40941, intitulat: „Prin internet in lumea intreaga”.

Valoarea totala a proiectului este de 123.355,20 lei (inclusiv TVA), din care asistenta financiara rambursabila aprobata inițial este de 77.904 lei.

Proiectul a fost implementat pe perioada de 3 luni, respectiv lunile decembrie 2013, ianuarie si februarie 2014, Alcom SA achizitionand echipamente IT de inalta performanta in vederea desfasurarii in conditii optime a activitatii economice si a cresterii gradului de performanta.

Pe viitor, după finalizarea lucrărilor de investitii in spatii, se dorește reluarea activității de comert.

Principalii competitori sunt:

In materie de spatii pentru birouri:

- ✓ Moda Tim Investment S.A. (City Business Center)
- ✓ Bega TM S.A.
- ✓ Bega Invest S.A.
- ✓ Romcapital Cnter S.R.L. (Romcapital Center)
- ✓ Jabri Company S.R.L.;
- ✓ Cavanaro S.R.L.
- ✓ Societatea Cooperativă Modex Grup

In materie de spatii comerciale:

- ✓ Bega Tm S.A.;
- ✓ Societatea Cooperativă Modex Grup;
- ✓ Jumanca Darius – centrul comercial Euro 1 și 2 și Galeria 1;
- ✓ Bantex S.A. – Kapa Shopping Center;

Ponderea serviciilor in piata / Cota de piata

Nu se poate defini o cotă pe piață sau o pondere a produselor și serviciilor neexistand informatii suficiente.

Intr-o opinie nesustinută de studii, Alcom S.A. detine o cotă minoră atat din piata inchirierii bunurilor imobiliare din Timișoara, existand in prezent un număr mare de spatii oferite spre inchiriere cat și din piata vanzării cu amănuntul a bunurilor.

Pe piata imobiliară ne caracterizăm prin promptitudinea serviciilor și numele de marcă in istoria orașului, acestea conferindu-ne un avantaj competitiv societatea reușind să inchirieze spatiile la o valoare medie peste valoarea medie a orașului, deși datorită conjuncturii economice, cererea de spatii comerciale/birouri este mai mică decat oferta pietei.

Ca urmare a politicii duse, spatiile societății care se pretează activității de birou se inchiriaza cu aproximativ 7/mp euro in timp ce spatiile concurente din aceeași zonă se inchiriaza in medie cu 4 euro/mp.

2.8. Clienti principali / Contracte semnificative

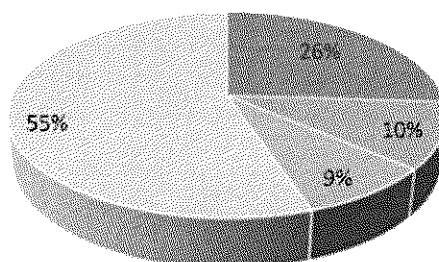
Beneficiarii serviciilor prestate de societate sunt in principal persoane juridice. Societatea a mentinut in bune conditii relatiile cu clientii sai.

Principalii clienti sunt: AS Styling SRL, Curtea Berii SRL, Iuss Comerciale SRL, Kelly Image SRL, Pub 33 SRL, Pub Entertainment SRL, Waldpress Agency SRL si altii.

Ponderea celor mai importanti clienti in cifra de afaceri a emitentului este prezentata mai jos

Client	Pondere in total cifra de afaceri (%)
Curtea Berii S.R.L.	25,79%
Pub 33 S.R.L.	10,23%
A.S.Styling Studio S.R.L.	8,5%

Principalii clienti si ponderea in total CA



* Curtea Berii SRL * PUB 33 SRL * AS Styling Studio SRL * Alti clienti

2.9. Principalii indicatori operationali

Stabilirea unor indicatori de performanta operationali permite o analiza coerenta cantitativa si calitativa a activitatii operationale, ceea ce apoi usureaza identificarea cauzelor pentru neperformanta sau a zonelor unde se poate imbunatati.

Indicatori operationali	
Gradul de inchiriere [%]	95%
Chirie medie/mp [eur/mp]	5,25 euro/mp
Suprafata de inchiriat [mp]	5.387,22 mp interior 808,31 mp exterior 6.195,53 mp total

2.10. Societati afiliate si procentul de societati detinute

Doua societati sunt considerate afiliate daca una dintre parti are capacitatea de a controla cealalta parte sau de a exercita o influenta semnificativa asupra celeilalte parti in luarea deciziilor financiare si de exploatare.

Societăți afiliate

Denumire	Tara de origine	Obiect de activitate	Procentul de actiuni detinute
Fondul Proprietatea S.A.	Romania	6430 Fonduri mutuale si alte entitati financiare similare	71,90%

Societatea nu are subunitati cu personalitate juridica. Ea desfasoara activitati economice doar in municipiul Timisoara. Conform Notelor la situatiile financiare pentru anul incheiat la 31 decembrie 2013, la finalul anilor 2012 si 2013, societatea nu avea in portofoliu investitii in entitati care pot sa fie clasificate ca filiale, entitati asociate sau entitati in care se detin participatii strategice.

CAP. III
REZULTATE FINANCIARE DISPONIBILE

3.1. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile

Situatii financiare individuale ale emitentului

Situatiile financiare individuale ale emitentului reprezintă situatiile financiare ale S.C. ALCOM S.A. Timisoara, intocmite in conformitate cu Legea contabilității 82/1991 republicată și cu prevederile OMFP 3055/2009 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene.

Situatiile financiare pentru anii incheiati la 31 decembrie 2011, 31 decembrie 2012, 31 decembrie 2013 si pentru semestrele incheiate la 30 iunie 2013 si 30 iunie 2014 au fost intocmite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice al Romaniei nr. 3055/2009. Informatiile prezentate mai jos reprezintă o versiune prescurtată a situatiilor financiare ale Emitentului.

Datele operationale sunt extrase din Rapoartele administratorilor si bilanturile aferente anilor 2011, 2012, 2013, respectiv semestrul I 2013 si semestrul I 2014.

Bilant contabil lung	2011 auditate	2012 auditate	2013 auditate	30.06.2013 neauditate	30.06.2014 neauditate
Imobilizari necorporale	1.902	1.206	510	858	23.737
Imobilizari corporale	10.978.283	10.852.031	10.142.205	10.534.741	10.057.153
-Terenuri și constructii	10.891.536	9.946.857	9.617.932	9.568.923	9.467.781
-Instalatii tehnice și mașini	27.734	18.963	11.418	13.698	10.109
-Alte instalatii, utilaje și mobilier	42.171	38.431	35.204	35.933	79.746
-Avansuri si imobilizari corporale in curs	16.842	847.780	477.651	916.187	499.517
Imobilizari financiare	0	0	0	0	0
Active imobilizate	10.980.185	10.853.237	10.142.715	10.535.599	10.080.890
Stocuri	0	0	0	0	0
-Mat.prime consumabile	0	0	0	0	0
-Avansuri pentru cumparari de stocuri	0	0	0	0	0
-Produse finite si marfuri	0	0	0	0	0
Productie in curs de executie	0	0	0	0	0
Creante	830.277	836.499	565.567	744.351	505.173
Investitii financiare pe termen scurt	0	0	0	0	0
Casa si conturi la banci	297.109	51.894	121.635	72.727	76.837
Cheltuieli in avans	229	173	7.095	48.617	59.011
Active curente	1.127.386	888.393	687.202	817.078	582.010

TOTAL ACTIV	12.107.800	11.741.803	10.837.012	11.401.294	10.721.911
Capital social	310.340	310.340	310.340	310.340	310.340
Rezerve si fonduri	9.166.140	9.253.910	9.002.100	9.276.674	8.873.676
Capitaluri proprii	9.476.480	9.564.250	9.312.440	9.587.014	9.184.016
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	0	0	0	0	0
Datorii termen lung + mediu	1.701.121	1.511.108	1.373.241	1.466.340	1.286.927
Datorii pe termen scurt	930.199	666.445	151.331	347.940	238.224
Furnizori de marfuri si servicii	614.272	263.718	29.759	73.514	71.607
Alte datorii de exploatare	48.686	233.820	43.852	157.664	98.165
Credite pe termen scurt	267.241	168.907	77.720	116.762	55.708
Venituri in avans	0	0	0	0	12.744
Datorii	2.631.320	2.177.553	1.524.572	1.814.280	1.525.151
TOTAL PASIV	12.107.800	11.741.803	10.837.012	11.401.294	10.721.911

Contul de profit și pierdere	2011 auditate	2012 auditate	2013 auditate	30.06.2013 neauditate	30.06.2014 neauditate
VENITURI din EXPLOATARE	2.519.315	3.146.074	2.397.683	1.340.614	834.087
-Marfuri	21	0	391	391	0
-Productia vanduta	1.518.269	1.644.643	1.744.552	946.556	832.216
-Venituri aferente costului productiei in curs de executie	0	0	0	0	0
-Alte venituri	1.001.025	1.501.431	652.740	393.667	1.871
-Cifra de afaceri	1.518.290	1.644.643	1.744.943	946.947	832.216
CHELTUIELI de EXPLOATARE	2.185.591	2.705.528	2.333.926	1.107.715	898.614
--marfuri	21	0	391	391	0
--mat.prima si materiale	45.379	59.442	63.917	28.513	21.847
--utilitati	339.558	365.619	331.822	188.866	127.282
--salarii	583.117	512.342	550.530	276.580	267.865
--amortizari	48.322	461.566	474.473	240.866	259.569
--alte cheltuieli	1.169.194	1.306.559	912.793	372.499	222.051
Rezultat din exploatare	333.724	440.546	63.757	232.899	-64.527
Venituri financiare	8.256	4.204	1.302	197	337
Cheltuieli financiare	142.933	157.331	143.735	88.216	44.903
Rezultat financiar	-134.677	-153.127	-142.433	-88.019	-44.566
Venituri extraordinare	0	0	0	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0	0	0	0

Rezultat extraordinar	0	0	0	0	0
Profit brut (EBT)	199.047	287.419	-78.676	144.880	-109093
Profit net	153.848	87.890	-217.883	56.690	-128.424
--pt.dividende	0	0	0	0	0
--pt.rezerve si fonduri	0	0	0	0	0
--acoperire pierdere exercitii financiare precedente	153.848	87.890	0	0	0
--nerepartizat	0	0	0	0	0
Numar de salariatii	19	12	7	11	10

Mentionam ca in data de 25.04.2013, s-a aprobat de catre actionari propunerea privind repartizarea pe dividende a sumei de 33,927 lei reprezentand diferenta din surplusul realizat din rezerve, ramasa dupa acoperirea integrala a pierderii aferenta exercitiilor financiare 2008-2009 respectiv valoarea bruta a dividendului de 0,2733 lei/actiune.

Situatia financiara a emitentului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2011 a fost auditata de SC PRO-DATE-LEGIS SRL, auditor financiar autorizat de Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 210/2002, prin auditorul financiar Datcu Maria, auditor financiar autorizat de Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 956/2001. Situatiile financiare ale emitentului pentru exercitiile financiare incheiate 31 decembrie 2012 și 31 decembrie 2013 au fost auditate de SC New Audit SRL, auditor financiar autorizat de Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 382/2003, prin auditorul financiar Mariana Dumitrescu, auditor financiar autorizat de Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 548/2001.

Auditul a fost desfășurat in conformitate cu Standardele Nationale de Audit emise de Camera Auditorilor Financiari din Romania. Aceste standarde cer ca auditul să fie planificat și executat astfel incat să se obțină o asigurare rezonabilă că situatiile financiare nu contin erori semnificative.

In cadrul rapoartelor de audit elaborate in intervalul 2011-2013, anexate la prezentul prospect, opiniile exprimate fac referire in mod constant asupra faptului că, exceptand anumite ajustări (detaliate in paragraful *Baza pentru opinia cu rezerve*, la nivelul anului 2011), situatiile financiare prezintă cu fidelitate sub toate aspectele semnificative pozitia financiară a societății S.C. ALCOM S.A., precum și performanta sa financiară și fluxurile de trezorerie, fiind respectate cerintele normelor de contabilitate din Romania.

La nivelul anului 2011, in ceea ce privește *Baza pentru opinia cu rezerve*, a auditorului asupra situatiilor financiare, redăm in continuare extrasul corespunzător din Raportul Auditorilor Independenti către actionarii S.C. ALCOM S.A. :

Opinia auditorului financiar

“7. Auditorul financiar isi exprima rezervele prezentate la paragrafele urmatoare cu privire la situatiile financiare si politicile contabile la 31.12.2011 :

Limitarea sferei activitatii auditorului

8. Societatea are creante mai vechi de 30 zile si pentru unii clienti a apreciat ca ar fi creante incerte si s-au inregistrate deprecieri pentru intreaga creanta inregistrata. In situatia economica actuala s-ar fi putut constitui deprecieri ale creantelor pentru toti clientii care au depasit termenul de plata cu 90 de zile. Nu am putut obtine probe pentru estimarea valorii realizabile ale creantelor inregistrate.

9. Si in anul 2011 sunt mentinute in patrimoniul societatii conturi la care nu am putut identifica cu exactitate elementele componente ale acestora, datorita vechimii acestora, inregistrarea

operatiunilor de catre membrii echipelor contabile anterioare, modificarilor legislative, schimbari de soft etc. Nu s-a putut stabili componenta contului 1068 "alte rezerve" si data punerii in functiune a mijloacelor fixe achizitionate anterior datei de 01.01.2006. In programul informatic actual mijloacele fixe au fost preluate cu data punerii in functiune pretul de achizitie si amortizarea cumulata la 01.01.2006.

10. Societatea are deschise mai multe procese, in calitate de reclamanta si parata, procese fiind in derulare la data bilantului. In prezent, nu pot fi determinate rezultatele, iar in situatiile financiare nu s-au prezentat eventuale active contingente.

Rezerve asupra situatiilor financiare si a politicilor contabile

10. Asupra situatiilor financiare la 31.12.2011 auditorul financiar prezinta rezerve asupra informatiilor necesare in conformitate cu OMFP nr. 3055/2009 si anume :

- Auditorul financiar considera ca ar fi fost potrivit sa inregistreze deprecierea creantei clientului Mignon SRL. Rezultatul exercitiului ar fi permis inregistrarea acestei cheltuieli. Datorita vechimii creantei, conducerea unitatii auditate a considerat prematura intregistrarea acestei deprecieri in exercitiul financiar 2011.
- Cheltuielile cu servicii auxiliare reparatiilor imobilului din Timisoara str. Proclamatia de la Timisoara sunt prezentate separat de cheltuielile cu reparatiile propriu-zise. Auditorul apreciaza ca ar fi fost prezentate in acelasi cont. Nu are nici o influenta asupra rezultatului exercitiului si a impozitului pe profit, dar denatureaza structura cheltuielilor."

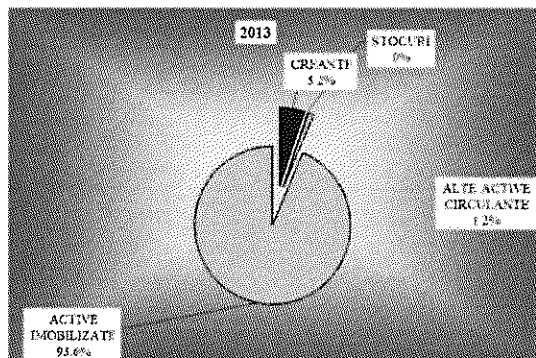
Conducerea societatii Alcom S.A. a prezentat actionarilor urmatoarele clarificari cu privire la rezervele formulate de catre auditorul independent SC PRO-DATE-LEGIS SRL :

- SC Mignon SRL, detine cota parte (9.62%) din imobilul situat in Timisoara, str. Proclamatia de la Timisoara, nr.7, ce a fost scoasa la licitatie de catre lichidatorul societatii - "Casa de Insolventa Transilvania". S-a creat astfel posibilitatea ca SC Alcom SA sa incaseze creanta constituita prin factura emisa in septembrie 2011, reprezentand recuperarea cheltuielilor de reparatii la cladirea din Timisoara, str. Proclamatia de la Timisoara, nr.7. De aceea SC Alcom SA a considerat prematura inregistrarea deprecierii in exercitiul financiar 2011.
- Departamentul financiar-contabil a procedat la inregistrarea separata a cheltuielilor aceluiasi obiectiv - reparatii la cladirea sediului societatii Alcom S.A. - in cheltuieli cu servicii auxiliare reparatiilor si cheltuieli cu reparatiile propriu-zise conform devizelor de lucrari. Au fost evidentiata separat cheltuielile de montari schele, transport moloaz, transport materiale, cuprinse pe devize, acestea nefiind considerate cheltuieli efective cu reparatiile. De asemenea au fost inregistrate separat de cheltuielile directe cu reparatiile, ca si cheltuieli auxiliare reparatiilor, sume care au fost refacturate in cota parte celorlalti proprietari. S-au inregistrat astfel aceste cheltuieli tocmai pentru a reflecta cat mai corect cheltuiala efectiva cu reparatiile efectuate la imobilul situat in Timisoara, str. Proclamatia de la Timisoara, nr.7.

In cadrul rapoartelor de audit elaborate in intervalul 2012-2013, anexate la prezentul prospect, opiniile exprimate fac referire in mod constant asupra faptului că, situatiile financiare prezintă sub toate aspectele semnificative, pozitia financiara a societatii ALCOM S.A., precum și performanta sa financiară, fluxurile de trezorerie pentru anul incheiat la acea data, in conformitate cu cerintele normelor de contabilitate din Romania si anume Legea contabilitatii nr. 82/1991, republicata, si Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr.3055/2009 cu modificarile ulterioare si cu politicile contabile descrise in notele aferente situatiilor financiare.

Evolutia elementelor patrimoniale

ACTIV



La data de 31 decembrie 2013, analiza structurală a activului relevă o pondere a activelor imobilizate de 93,6% în totalul activelor administrate de societate, respectiv a activelor circulante de 6,4%.

Activele imobilizate

La data de 31 decembrie 2013 activul total a marcat o depreciere față de sfârșitul anului 2012 de cca. 7,7%, iar la data de 31 decembrie 2012 activul total a marcat o depreciere de 3% față de aceeași

perioadă a anului precedent, 31 decembrie 2011. La finalul anului 2013 în raport cu sfârșitul anului precedent la nivelul activelor totale, se remarcă mai multe modificări structurale. Pe de o parte s-a consemnat o scădere în valoare netă a activelor circulante, respectiv a poziției “creante” (scădere de 32,4%), iar pe de altă parte are loc o scădere a activelor imobilizate cu 6,5%, datorată și scaderii semnificative a poziției “avansuri și imobilizări corporale în curs” (scădere de 43,7%).

La aceeași dată (31 decembrie 2013) activele imobilizate reprezentau 93,6% din activul total. O pondere de peste 99,9% în cadrul activelor imobilizate o dețin imobilizările corporale (tendință menținută în tot intervalul de analiză, apreciată ca fiind adecvată profilului de activitate al societății), restul de 0,01% fiind atribuit imobilizărilor necorporale.

La 30.06.2014 activele imobilizate reprezentau cca. 94% din totalul activelor.

Imobilizările necorporale dețin o pondere nesemnificativă în totalul activelor imobilizate, de sub (1%), reprezentate de licențele pe care societatea le folosește în activitatea curentă.

Activele curente

La sfârșitul anului 2013, **stocurile**, cu o pondere de 0% în activele curente, tendința menținută în toată perioada de analiză. Evoluția elementelor de natura stocurilor este prezentată alături :

La 30.06.2014 valoarea stocurilor era de 0 lei, reprezentând 0% din totalul activelor curente. **Creantele** au etalat o evoluție fluctuantă pe toată durata perioadei de analiză. Acestea au fost cuprinse valoric între 830.277 lei la 31.12.2011 și 565.567 lei la 31 decembrie 2013.

Creante (lei) valori nete, din care:	2011	2012	2013
-Creante comerciale	404.478	469.035	499.803
-Alte creante	425.799	367.464	65.764
Total	830.277	836.499	565.567

La **30.06.2014** valoarea creanțelor era de **505.173 lei**.

Evoluția disponibilităților societății pune în evidență o ușoară fluctuație a lichidității, pe tot parcursul perioadei de analiză.

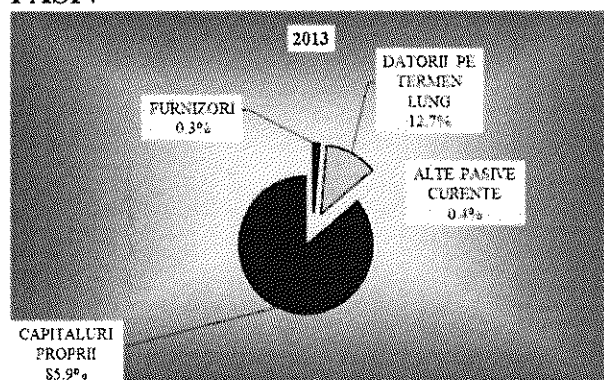
Indicator	2011	2012	2013
-Casa și conturi la bănci (lei)	297.109	51.894	121.635
-Pondere disponibilităților în total active (%)	2,45%	0,44%	1,12%

La 30.06.2014 valoarea casei si conturilor la banci era de 76.836 lei, reprezentand 0,72% din totalul activelor.

Cheltuielile inregistrate in avans detin o pondere nesemnificativa (<1%) in totalul activelor administrate.

Politica de finantare este reflectată in structura pasivelor, prezentată in continuare, fiind subordonată obiectivului de mentinere a competitivității societății pe piata “comertului cu amanuntul in magazine nespecializate cu vanzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun” si pe piata “inchirierii si subinchirierii bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”. In acest context nivelul lichidităților este o consecință a resurselor financiare atrase (proprii, imprumutate si nerambursabile) pentru finantarea activitatilor.

PASIV



In perioada supusă analizei ponderea **capitalurilor proprii** in total pasive s-a inregistrat pe un trend ascendent, de la 78,3% (2011) la 85,9% (2013). Din punct de vedere valoric, nivelul capitalurilor proprii consemnează nivele relativ constante, atingand la sfârșitul anului 2013 suma de 9.312.440 lei.

Evoluția capitalurilor proprii este prezentată in continuare, pe natura elementelor constitutive:

Capitaluri proprii (lei), din care:	2011	2012	2013
- Capital social	310.340	310.340	310.340
- Rezerve din reevaluare	9.255.954	8.363.440	7.529.948
- Rezerve legale	62.068	62.068	62.068
- Rezerve reprezentand surplusul din reevaluare	0	892.394	1.287.356
- Alte rezerve	340.611	340.611	340.611
- Profitul sau pierderea reportat(a)	-646.341	-492.493	0
- Profitul sau pierderea exercitiului financiar	153.848	87.890	-217.883
CAPITALURI PROPRII - Total	9.476.480	9.564.250	9.312.440

La 30.06.2014 valoarea capitalurilor proprii era de 9.184.016 lei, reprezentand 85,66% din totalul pasivelor.

Datoriile totale ale companiei, inscrise in situatiile financiare la data de 31 decembrie 2013 se ridică la nivelul de 1.524.572 lei, a căror structură pe elemente a fost prezentată anterior, in cadrul pozitiei financiare a emitentului. Scaderea datoriilor totale față de perioada precedentă este de 30%.

La 30.06.2014 valoarea datoriilor totale era de 1.525.151 lei.

Evoluția activității de exploatare și a celei financiare

Activitatea de exploatare

In intreg intervalul de analiză, activitatea operatională a emitentului constă, conform obiectului principal de activitate in inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate (cod CAEN 6820). Societatea a mai derulat și alte activități colaterale, cum ar fi "comertul cu amanuntul in magazine nespecializate cu vanzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun" (cod CAEN 4711) pana la sfarsitul primului semestru al anului 2010.

Conform raportului de gestiune al administratorilor la 31.12.2013, structura veniturilor operationale este următoarea:

Indicator	31.12.2011	% in venituri din exploatare	31.12.2012	% in venituri din exploatare	31.12.2013	% in venituri din exploatare
Venituri din prestari servicii	502.034	19,93%	461.825	14,68%	333.453	13,91%
Venituri din vanzarea deseurilor	0	0,00%	0	0,00%	1.751	0,07%
Venituri din redevente, chirii	1.016.235	40,34%	1.182.818	37,60%	1.409.348	58,78%
Venituri din vanzarea marfurilor	21	0,00%	0	0,00%	391	0,02%
Alte venituri	1.001.025	39,73%	1.501.431	31,82%	652.740	27,22%
Total	2.519.315	100%	3.146.074	100%	2.397.683	100%

La 30.06.2014 valoarea veniturilor din exploatare era de 834.087 lei.

Datele din tabel indică o oarecare fluctuatie a structurii veniturilor anuale (decembrie 2011, decembrie 2012, respectiv decembrie 2013), precum si o crestere semnificativa a veniturilor din chirii.

Cheltuielile din exploatare la nivelul anului 2013 insumează 2.333.926 lei. Cheltuielile cu salariile personalului angajat al societății detin o pondere medie (2011-2013) de cca. 21,7% in totalul cheltuielilor, iar ponderea medie (2011-2013) de la pozitia "materie prima si materiale" este de 44,2% din total.

La 30.06.2014 valoarea cheltuielilor de exploatare era de 898.614 lei.

Analiza structurală comparativă a cheltuielilor din exploatare conform situatiilor prezentate de catre emitent se prezintă astfel:

	2011	2012	2013
CHELTUIELI de EXPLOATARE	100,0%	100,0%	100,0%
--marfuri	0,0%	0,0%	0,0%
--mat.prima si materiale	2,1%	2,2%	2,7%
--utilitati	15,5%	13,5%	14,2%
--salarii	26,7%	18,9%	23,6%
--amortizari	2,2%	17,1%	20,3%
--alte cheltuieli	53,5%	48,3%	39,1%

Analiza ponderilor anuale ale elementelor de cheltuială evidentiază o fluctuație constantă a proporțiilor acestora în totalul cheltuielilor pe parcursul celor trei ani (2011, 2012, 2013). În ansamblu, **se apreciază că există un management adecvat al costurilor, costuri care sunt adecvat ajustate în raport cu nivelul veniturilor obținute.**

Activitatea financiară

În ceea ce privește desfășurarea operațiunilor cu caracter financiar, rezultatul financiar este influențat de cheltuielile cu dobânzile bancare. Evoluția rezultatului financiar în intervalul de analiză (2011-2013) este prezentată în continuare:

	2011	2012	2013
Venituri financiare	8.256	4.204	1.302
Cheltuieli financiare	142.933	157.331	143.735
Rezultat financiar	-134.677	-153.127	-142.433

La 30.06.2014 valoarea rezultatului financiar era de -44.566 lei.

În sinteză, din punct de vedere a structurii, atât veniturile cât și cheltuielile, sunt reprezentate aproape în totalitate de veniturile, respectiv cheltuielile de exploatare.

Ponderile elementelor de venit și cheltuială nu suferă mutații importante, per total, în perioada analizată.

ANALIZA ÎN STRUCTURA [%]

Contul de profit și pierdere	2011	2012	2013
VENITURI TOTALE	100%	100%	100%
VENITURI din EXPLOATARE	99,32%	99,87%	99,95%
-Marfuri	0,00%	0,00%	0,02%
-Productia vanduta	60,07%	52,21%	72,72%
-Venituri aferente costului productiei in curs de executie	0,00%	0,00%	0,00%
-Alte venituri	39,60%	47,66%	27,21%
-Cifra de afaceri	60,07%	52,21%	72,74%
Venituri financiare	0,68%	0,13%	0,05%
Venituri extraordinare	0,00%	0,00%	0,00%
CHELTUIELI TOTALE	100%	100%	100%
CHELTUIELI de EXPLOATARE	93,86%	94,50%	94,20%
--marfuri	0,00%	0,00%	0,02%
--mat.prima si materiale	1,95%	2,08%	2,58%
--utilitati	14,58%	12,77%	13,39%
--salarii	25,04%	17,90%	22,22%
--amortizari	2,08%	16,12%	19,15%
--alte cheltuieli	50,21%	45,64%	36,84%
Cheltuieli financiare	6,14%	5,50%	5,80%
Cheltuieli extraordinare	0,00%	0,00%	0,00%

La 31.12.2011, 31.12.2012, respectiv 31.12.2013 societatea a obținut un nivel al **veniturilor totale** de 2.527.571 lei, 3.150.278 lei, respectiv 2.398.985 lei.

Cheltuielile totale aferente au insumat, 2.328.524 lei (31.12.2011), 2.862.859 lei (31.12.2012) și 2.477.661 lei (31.12.2013).

In aceste conditii s-a inregistrat un **profit net** de 153.848 lei (31.12.2011), de 87.890 lei (31.12.2012) si o **pierdere neta** de 217.883 lei (31.12.2013).

La 30.06.2014 valoarea veniturilor totale a fost de 834.424 lei, valoarea cheltuielilor totale a fost de 943.517 lei, iar valoarea pierderii nete obtinute a fost de 128.424 lei.

In concluzie, societatea a desfășurat activități profitabile in anii 2011 si 2012. In ciuda crizei economice din acele momente, conducerea societatii a reusit sa obtina profit la sfarsitul exercitiilor financiare respective.

Tinand cont de faptul ca in urma reevaluării imobilelor societatii (decembrie 2011) cheltuiala cu amortizarea a crescut de la 38.400 lei/an la aproximativ 490.000 lei/an iar taxele si impozitele locale au crescut de la 35.448 lei/an la 109.393 lei/an, la 31.12.2013 societatea a inregistrat o pierdere neta de 217.883 lei.

Conducerea societatii mentioneaza in rapoartele intocmite si depuse la C.N.V.M. ca aceasta pierdere este una aparuta in urma modificarii legislatiei in vigoare, respectiv a Codului Fiscal si a Ordinului 3055, modificare care impoziteaza rezerva din reevaluare - diferenta din amortizare. Rezervele din surplusul realizat din „rezerve din reevaluare” (cont 1065) reprezinta diferenta dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate noi, si valoarea amortizării calculate pe baza costului initial al activului.

Diferenta dintre amortizarea calculata avand la baza valoarea de piata si amortizarea aferenta activului inainte de reevaluare reprezinta element similar veniturilor si se impozitează ca atare (16%) nu doar la schimbarea destinatiei rezervei in caz de vanzare, casare ci si pe parcursul amortizării, ceea ce a dus la cresterea cheltuielilor totale ale societatii si implicit la cresterea cheltuielii cu impozitul pe profit si la inregistrarea pierderii.

Pierderea realizata in anul 2013 a fost influentata si de faptul ca in 18.12.2012, Consiliul Local a dispus aprobarea Hotararii cu nr.294 privind „prelungirea inchirierii terenurilor aflate in folosinta persoanelor juridice”, Hotarare in urma careia taxa de folosinta a terenurilor perceputa de catre Primaria Timisoara societatii Alcom S.A. a crescut de la 3.526 lei/an in 2012 la 45.762 lei/an in 2013.

Mai mentionam ca, la sfarsitul anului 2013 s-a semnat proiectul “Prin internet in lumea intreaga”, urmand ca in cursul anului 2014 sa se achizitioneze toate echipamentele prevazute in proiectul de accesare a Fondurilor Europene pe produse IT si societatea sa primeasca de la “Organismul Intermediar pentru promovarea Societatii Informationale”, in urma implementarii Proiectului “Prin Internet in lumea intreaga” valoarea eligibila rambursabila in suma de 75.875 lei (aceasta suma reprezentand 90% din valoarea eligibila a proiectului).

Subliniem astfel, performanta conducerii societatii, care a reusit prin eforturile depuse sa pastreze valoarea de piata a activelor prin intretinerea lor precum si finalizarea investitiei in reabilitarea Sediului central al societatii in proportie de 99%, urmand ca in cursul anului 2015, aceasta investitie sa fie realizata integral.

3.2. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate si linii de business

Ponderea produselor oferite in totalul cifrei de afaceri a companiei:

Denumire indicator	2011	2012	2013	2014
Cifra de afaceri	100%	100%	100%	100%
Venituri din chirii	67%	71,92%	80,77%	86,64%
Venituri din servicii	33%	28,08%	19,11%	13,31%
Venituri din vanzarea marfurilor / deseurilor	0,00%	0,00%	0,12%	0,05%

3.3. O declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO

O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.

Emitentul declara ca adopta o politica cu privire la prognoze, dar acestea nu vor fi furnizate.

3.4. O declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO

Emitentul declara ca respecta Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO referitoare la politica si practica privind dividendele.

Beneficiul net realizat de emitent se va repartiza de catre Adunarea Generala a Actionarilor la finele fiecarui exercitiu financiar. Cota de beneficiu destinata platii dividendelor se va repartiza proportional cu numarul actiunilor detinute de fiecare actionar. In cazul in care emitentul va inregistra pierderi, se vor analiza cauzele acestora si Adunarea Generala a Actionarilor va decide asupra modului in care se vor recupera sau suporta aceste pierderi.

Cota de beneficiu destinata platii dividendelor se va repartiza proportional cu numarul actiunilor detinute de fiecare actionar.

Potrivit Legii Pietei de Capital, acestea se platesc in termenul stabilit de Adunarea Generala, dar nu mai tarziu de 6 luni de la data aprobarii situatiilor financiare anuale aferente fiecarui exercitiu financiar incheiat.

In cazul in care Adunarea Generala nu stabileste un termen de plata, dividendele se vor datora la plata in maximum 30 de zile de la data publicarii in Monitorul Oficial Partea a IV-a a hotararii Adunarii Generale de stabilire a dividendelor distribuite.

In ultimii 3 ani, emitentul a aplicat urmatoarea politica privind dividendele (conform deciziilor Adunarii Generale a Actionarilor):

- La 31.12.2010, societatea a inregistrat un profit contabil de 1.189.267 lei, din care suma de 32.085,32 lei a fost repartizata la rezerve legale, diferenta urmand a fi reinvestita in reabilitarea si consolidarea spatiilor societatii. Astfel ca, in anul fiscal **2011, nu s-au acordat dividende.**
- La 31.12.2011, societatea a inregistrat un profit contabil de 153.848 lei. In AGA din aprilie 2012, s-a aprobat propunerea privind utilizarea profitului aferent exercitiului financiar 2011 pentru acoperirea pierderii aferente exercitiilor financiare precedente 2008-2009. Astfel ca, in anul **2012 nu s-au repartizat dividende.**
- La 31.12.2012, societatea a inregistrat un profit contabil de 87.890 lei, profit care a fost distribuit pentru acoperirea pierderii din anii precedenti. Tot la 31.12.2012, societatea a realizat un surplus din rezerve in valoare de 438.530,35 lei. Din acest surplus, o parte au fost folositi pentru acoperirea integrala a pierderii, iar diferenta a fost repartizata pe dividende. Astfel ca, in luna iunie **2013, societatea a distribui actionarilor un dividend brut de 0,2733 lei/actiune.**
- La 31.12.2013, societatea a inregistrat o pierdere neta de 217.883 lei, ca urmare in anul **2014 nu s-au distribuit dividende.**

3.5 Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu

Emitentul promoveaza o crestere profitabila prin atingerea obiectivelor financiare asumate prin bugetul votat de adunarea generală a actionarilor.

Societatea urmărește constant creșterea valorii imobilelor sale, scop in care in contractele de inchiriere au prevăzută o clauză de investitii in reabilitarea spatiilor fără ca aceasta să afecteze cuantumul chiriei sau să genereze o obligatie de despăgubire de către Alcom S.A. a chiriașilor la finalizarea relatiilor contractuale.

Ca urmare a politicii duse in acest fel, s-au realizat de către chiriași, investitii in spatiile Alcom S.A. aflate in stadii avansate de degradare, de aproximativ 610.000 euro.

Tot in vederea conservării și creșterii valorii de piață s-au derulează operatiuni ample de reabilitare a imobilului situat in Timișoara, Proclamatia de la Timișoara nr. 7, monument istoric de grad A¹, unde se află sediul social, lucrările sunt aproape finalizate, autorizatia de construire emisă pentru societate urmand să expire in luna mai 2015. Aceste lucrări au dus la creșterea veniturilor de la 1650 euro la 15.000 eur/lună.

Profitul rezultat din activitate a fost folosit pentru finantarea lucrărilor de reabilitare și pentru acoperirea pierderilor financiare 2005-2009 (pierdere generată de managementul defectuos al precedentei conduceri).

Actualul management își achită toate datoriile la zi, cu deosebită grijă in ceea ce privește creantele fiscale, pentru a evita situatiile din perioada anterioară preluării conducerii cand s-au inregistrat o serie de datorii către autoritățile fiscale ce au dus la procese și executării silite.

In prezent societatea nu inregistrează datorii restante, toate debitele fiind achitate in termen indiferent de natura lor.

Pentru a-și asigura veniturile, societatea își selectează atent clientii, aceștia fiind analizati de oficiul juridic in colaborare cu departamentul financiar – contabil anterior semnării contractelor.

Ca urmare a acestui fapt au scăzut semnificativ litigiile pentru recuperarea creantelor.

¹ Monument istoric cuprins la poz. 130 cod. TM-II-m-A-06163 și în Situl urban Cartierul "Cetatea Timișoara", poz. 60 cod TM-II-s-A-06095 în Lista Monumentelor Istorice-2010

CAP. IV **ALTE INFORMATII**

4.1. Factori de risc

Riscurile sunt clasificate In doua categorii principale, In functie de posibilitatea diminuarii sau evitarii lor de catre agentul economic sau de catre investitori.

Riscurile sistematice sunt cele inerente Intregii pietei sau Intregului segment al pietei pe care actioneaza emitentul si nu pot fi evitate de investitori prin diversificarea portofoliului.

Riscul de piata consta In posibilitatea ca portofoliul investitorului sa se diminueze datorita fluctuatiilor zilnice ale preturilor. Actiunile sunt oprite de la tranzactionare In cazul In care emitentii raporteaza evenimente deosebite sau apar situatii litigioase Intre actionari. Un asemenea eveniment poate limita posibilitatea investitorilor de a vinde actiunile In orice moment dorit si induce riscul unei pierderi de valoare dupa reluarea tranzactionarii.

Riscul politic consta In posibilitatea ca guvernul tarii sa-si schimbe brusc si neasteptat politicile. Include si riscul de tara, care vizeaza posibilitatea ca aceasta sa nu-si poata onora angajamentele financiare, afectand toate instrumentele financiare interne, cat si unele instrumente externe.

Datorita tranzitiei sale relativ recente catre o economie de piata, Romania a experimentat fluctuatii ale economiei si unele inconsecvente In politica adoptata de Guvern. Totusi, tendinta Romaniei de a se ralia la legislatia europeana diminueaza acest risc.

Conformarea la cadrul legislativ si modificari ale cadrului legislativ. Emitentul se afla sub incidenta cadrului legislativ din Romania. Autoritatile de reglementare sunt preocupate mai ales de protectia consumatorilor si nu atat de cea a actionarilor sau creditorilor. Emitentul depune toate eforturile pentru a respecta cadrul de reglementare aplicabil. In plus, legile, regulamentele si politicile se modifica periodic, iar asemenea modificari pot afecta activitatea desfasurata de emitent.

Riscul de inflatie si riscul dobanzii afecteaza costul de oportunitate. Este necesar ca detinatorii de actiuni sa ia In considerare faptul ca rata inflatiei poate fluctua si ca operatiunile, conditiile financiare si rezultatele emitentului pot fi afectate. De asemenea, investitorii trebuie sa tina seama de aceste riscuri In calculul profitului real, neinflatat.

Globalizare. Factorii globali variabili, uneori imposibil de prevazut sau de controlat, precum schimbarile tehnologice radicale, concurenta, evenimentele catastrofice sau conditiile economice generale, pot sa influenteze activitatea emitentului sau cursul actiunilor.

Riscurile nesistematice afecteaza numai anumite companii sau active (riscuri specifice).

Riscul de pret este specific actiunilor listate si consta In posibilitatea ca unele titluri sa intre In declin In viitor. Pretul de piata al actiunilor poate fi volatil si poate Inregistra scaderi semnificative si bruste, In consecinta, investitiile actionarilor emitentului pot fi afectate In mod negativ. Scaderile de pret pot fi determinate de o multitudine de factori cum ar fi: diferenta dintre rezultatele anuntate de emitent si estimarile analistilor, parteneriate

strategice, contracte importante, precum si, ca urmare a volatilitatii generale care poate caracteriza Bursa de Valori Bucuresti la un moment dat.

Emitentul a Inceput demersurile necesare admiterii la tranzactionare a actiunilor pe sistemul alternativ de tranzactionare al BVB (Piata AeRO).

Piata AeRO a fost creata din nevoia de a furniza antreprenorilor o alternativa de finantare pentru dezvoltare si este segmentul dedicat titlurilor de capital (actiunilor) din cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

Potentialii investitori in companiile listate pe AeRO trebuie sa fie in cunostinta de cauza cu privire la faptul ca un sistem alternativ de tranzactionare este o piata desemnata in principal pentru companii de mai mici dimensiuni si start-up-uri, pentru care exista tendinta sa se ataseze un risc investitional mai ridicat decat pentru companiile admise la tranzactionare pe o piata reglementata.

Sistemul alternativ de tranzactionare nu este o piata reglementata in sensul Directivelor Europene si a legislatiei romanesti privind piata de capital, inasa este reglementata prin regulile si cerintele stabilite de BVB. Sistemul alternativ a fost infiintat de BVB cu scopul de a oferi o piata cu mai putine cerinte de raportare din partea emitentilor, dar in acelasi timp cu un nivel suficient de transparenta pentru investitori, pentru a-i motiva sa tranzactioneze.

Cerintele post-listare pentru companiile de pe AeRO sunt mai putin stricte fata de Piata Reglementata.

BVB are caracteristici specifice In ceea ce priveste lichiditatea si volatilitatea pietei si a valorii titlurilor cotate. Acesti factori pot avea un impact semnificativ asupra pretului de tranzactionare al actiunilor.

Riscurile operationale Insumeaza toate riscurile pe care compania si le asuma In demersul de a opera Intr-un domeniu sau industrie. Este riscul ramas dupa eliminarea celui financiar si a celor sistematice. El tine cont de posibilitatea esecului privind procedurile interne, staff-ul si sistemul intern. Este un risc determinat de posibilitatea ratarii afacerilor datorita erorilor umane.

Atragerea si pastrarea angajatilor calificati. Nereusita In a atrage un numar suficient de mare de personal calificat corespunzator, migrarea, neadaptarea sau scaderea pietei de personal, dar si cresterea costurilor cu personalul sunt riscuri care ar putea afecta activitatea desfasurata de emitent. Concurenta In privinta atragerii de personal calificat este ridicata. Unul dintre riscurile legate de personalul si conducerea emitentului Il reprezinta posibilitatea pierderii angajatilor de Inalta calificare catre companii private din alte sectoare, care ar putea oferi pachete salariale si compensatii peste nivelul actual oferit de catre emitent.

Riscuri legate de strategia de dezvoltare a emitentului. Orice dezvoltare implica riscuri, legate atat de eficienta proiectelor cat si de obtinerea surselor de finantare. Emitentul va analiza In detaliu toate aspectele unui plan de dezvoltare si va Incerca, de fiecare data, sa si stabileasca un raport optim Intre sursele proprii, cele atrase si cele Imprumutate.

Prin **natura activitatilor efectuate**, societatea este expusa unor riscuri variate, dintre care amintim:

Riscul de credit Societatea nu prezinta concentrari semnificative ale riscului de credit. Compania are elaborate o serie de proceduri prin aplicarea carora se asigura ca prestarea de servicii se efectueaza catre clienti solvabili. Referintele pentru credite sunt obtinute in mod normal pentru toti clientii noi, data de scadenta a creditelor este atent monitorizata si sumele

ramase neincasate dupa depasirea termenului sunt urmarite cu promptitudine. Desi colectarea creantelor poate fi infientata de factori economici, societatea considera ca nu exista un risc semnificativ de pierdere care sa depaseasca ajustarile deja create.

Riscul Valutar Compania este expusa fluctuatiilor cursului de schimb valutar prin datoria generata de imprumuturile exprimate in valuta;

Riscul de rata a dobanzii Fluxurile de numerar operationale fiind afectate de variatiile ratei dobanzilor, in principal datorita imprumuturilor in valuta, o parte semnificativa din imprumuturile societatii avand o rata a dobanzii variabila

Riscul de lichiditate Managementul prudent al riscului de lichiditate implica mentinerea de numerar suficient si a unor facilitati de descoperiri de cont disponibile. Datorita naturii activitatii desfasurate, societatea urmareste sa aiba flexibilitate in mentinerea de astfel de posibilitati de finantare.

Societatea dispune de procese de management al riscului pe care le aplica pentru a identifica, a evalua si a raspunde riscurilor potentiale ce ar putea afecta realizarea obiectivelor, avand proceduri proprii privind achizitiile, vanzarile precum si pentru multe alte operatiuni.

4.2. Litigii

La 31.12.2014 societatea are in derulare dosare de executare silita in calitate de reclamanta /creditoare, majoritatea fiind pentru recuperarea creantelor de la fosti chiriasi.

Totodata, societatea are in derulare demersurile juridice necesare pentru intabularea in C.F. a dreptului de proprietate asupra unui spatiu comercial.

Nr	Denumire parte	Valoare litigiu			Termene
		Total	Debit restant	Accesorii	
Procedura de executare silita					
1	Net A & M World Café S.R.L. debitor	3,001.30	2,858.38	142.92	
2	Tim E.R.R. S.R.L. debitor	10,506.26	5,262.41	5,243.85	
3	American Hot S.R.L. debitor	1,508.19	1,508.19		
4	Imperia Instal S.R.L. debitor	2,693.35	2,435.32	258.03	
Procedura reglementata de Legea nr. 85/2004					
5	Sensormotive S.R.L. Parat Tribunalul Timiş 2197/30/2012	37,050.05	6,659.01	30,391.49	05.05.2015
6	Euro Souvenir S.R.L. Tribunalul Arad prima instanta 5331/108/2006*	14,491.09	14,491.09	0.00	09.02.2015
7	Scalini S.R.L. Tribunal Timis	13,529.35	13,529.35	0	23.04.2015

	prima instanta 5905/30/2012				
8	Paun - Universal Market S.R.L. Tribunal Timis prima instanta 1189/30/2014	8,328.97	5,763.72	2,565.25	13.11.2014 - inchisa procedura
Litigii privind patrimoniul – actiuni in constatare, actiuni in anulare act administrativ					
9	Untim SA Judecatoria Timisoara 857/30/2013				19.02.2015
10	Primaria Timisoara Curtea de Apel Timisoara 11083/30/2013				10.02.2015
11	Statul Roman/Zahar S.A. Tribunal Timiş 3572/30/2014*				10.02.2015

4.3. Informatii cu privire la oferte de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii

Nu este cazul.

4.4. Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista

Nu este cazul.

Emitentul declara ca isi asuma responsabilitatea pentru informatiile cuprinse in Memorandum. Dupa cunostintele sale si cu luarea in considerare a diligentelor depuse de emitent in vederea asigurarii realitatii, exactitatii, acuratetii, precum si a caracterului complet al informatiilor, emitentul declara ca informatiile cuprinse in Memorandum reflecta cu acuratete si complet faptele si situatia emitentului si sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

Consultantul Autorizat declara ca, dupa cunostintele sale, informatiile cuprinse in Memorandum sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

EMITENT**SC ALCOM SA****Preunca Daniel Gheorghe – presedinte CA****CONSULTANT AUTORIZAT****SC IFB FINWEST SA****Octavian Molnar – Director general**

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Octavian Molnar.

