

Catre: Consiliul de Administratie al SC Primcom SA

Bugetul de venituri, cheltuieli și investiții aferent exercițiului financiar 2014 al Primcom a fost întocmit în noiembrie 2013, în conformitate cu standardele românești de contabilitate, folosind informațiile financiare disponibile până la data de 1 noiembrie 2013. Bugetul are la bază ipotezele prezentate mai jos.

Bugetul pentru anul 2014 include estimările managementului privind castigurile potentiale rezultate din vanzarea unor active. Aceste castiguri au fost impartite pe tot parcusul anului 2014 in mod egal.

Acest Buget va fi supus aprobarii Consiliului de Administratie in cadrul urmatoarei sedinte.

Principalele ipoteze folosite in realizarea bugetului pentru anul 2013

Bugetul pentru anul 2014 a fost întocmit folosind următoarele ipoteze:

a) veniturile din chirii in anul 2014 vor fi egale cu nivelul chiriilor negociate in cadrul contractelor de locatiune in vigoare la data realizarii bugetului

b) veniturile financiare aferente valorificarii disponibilitatilor financiare in lei, investite in depozite bancare cu un randament mediu de 3.00%

d) cursul de schimb valutar euro/ron 4.50

e) alte venituri operationale rezultate din vanzarea unor active precum: imobile ce nu pot fi inchiriate, imobile cu randament scazut sau cote indivize de teren

Bugetul pe anul 2014 nu ia in considerare urmatoarele aspecte:

1. cheltuieli posibile generate de initierea unor litigii comerciale noi aferente activitatii operationale

2. cheltuieli aferente retrarii situatiilor financiare conform standardelor de contabilitate IFRS

3. bonusurilor aferente managementului si membrilor CA

Achiziții si vânzări de active

Managementul Primcom intentioneaza sa continue procesul de eficientizare a activitatii operationale a companiei si urmareste urmatoarele aspecte:

1. vanzarea activelor ce ocazioneaza un randament scazut (sub 6%) si a terenurilor

2. renovarea activelor care pot aduce un randament superior nivelului de 6%

3. valorificarea terenurilor aflate in proprietatea companiei prin realizarea unor proiecte de constructii pe aceste terenuri ce pot fi vandute impreuna cu terenurile

Realizarea unor vanzari, cumparari sau constructii de imobile presupune un proces de informare detaliata asupra activului, de studiu al pietei, de studiu al actelor de proprietate precum si un proces decizional institutional legat de procesul de negociere al pretului. Aceste procese trebuie sa aiba la baza studiul pietelor imobiliara, financiara precum si a conditiilor de piata externe.

Managementul Primcom propune o strategie activa de management al activelor imobiliare si financiare, ce presupune tranzactii oportuniste in anumite momente favorabile. Din acest motiv cheltuielile ocazionate de astfel de tranzactii pot depasi nivelurile prezentate in buget.

Comisioanele CNVM si BVB

Bugetul actual estimeaza un nivel al taxelor catre CNVM si BVB similar cu nivelul din 2013.

Taxe

Bugetul actual estimeaza un nivelul al taxelor (tva, impozit pe profit, impozit pe imobile etc) similar cu nivelul din 2013.

Analiza detaliata a bugetului de venituri, cheltuieli si investitii

1. Venituri din activitatea curentă

Venituri din inchirieri (în scadere cu 40% comparativ cu nivelul anului 2013). Cea mai importantă componentă a veniturilor din activitatea curentă in bugetul pentru anul 2014 este reprezentată de veniturile din inchirieri (aproximativ 50% din totalul veniturilor operationale bugetate).

In Bugetul anului 2014, veniturile din chirii au fost estimate pornind de la ipoteza conservatoare ca acestea vor proveni din contractele semnate deja cu valabilitate pe parcursul anului viitor. Aceste estimari nu iau in calcul si posibilitatea ca o parte din aceste venituri sa nu se realizeze.

Alte venituri operationale (în creștere cu 46% comparativ cu nivelul anului 2013). Aceasta reprezintă a doua componentă ca importanță a veniturilor operationale în bugetul pentru exercițiul financiar 2014 (50% din veniturile totale operationale estimate pentru anul 2013). In aceasta categorie de venituri sunt incluse veniturile din vanzarea activelor care nu sunt inchiriate sau care aduc un randament al chiriei scazut, precum si alte active.

2. Cheltuieli privind activitatea curentă

Cheltuieli cu amortizarea – reprezinta cea mai mare pondere in total cheltuieli operationale cu o pondere de peste 60%. Foarte important este aspectul ca aceste

cheltuieli sunt cheltuieli care nu afecteaza fluxurile de numerar. Aceste cheltuieli au fost estimate luand in considerare nivelul aferent anului 2013.

Cheltuieli cu personalul – reprezinta a doua cea mai mare pondere in total cheltuieli operationale cu o pondere de 21%. Acest tip de cheltuieli a fost estimat avand in vedere un numar de patru angajati; totodata au fost estimate si cheltuielile cu remuneratiile membrilor Consiliului de Administratie. Nivelul acestor cheltuieli urmeaza sa scada fata de anul 2013 cu aproximativ 7%.

Cheltuieli impozite si taxe – vor avea o pondere de 6% si includ taxe precum: impozit pe cladiri si terenuri, tva de plata, etc. In aceasta categorie de cheltuieli nu este inclus impozitul pe profit. Valoarea acestor cheltuieli a fost estimata avand in vedere nivelul inregistrat pe parcursul anului 2013.

Cheltuieli lucrari/servicii terti – includ cheltuieli aferente serviciilor externalizate de contabilitate, IT si asistenta juridica. Acestea vor avea o pondere de sub 5% din total costuri si reprezinta aproximativ 62% din nivelul bugetat in 2013.

Cheltuieli materiale si asigurari – reprezinta o pondere nesemnificativa sub 1% din nivelul cheltuielilor de exploatare. In cadrul procesului de eficientizare a activitatii companiei au fost reduse ambele tipuri de cheltuieli fata de 2013 insa impactul lor este nesemnificativ in total cheltuieli operationale.

3. Venituri financiare

Reprezinta veniturile obtinute din valorificarea disponibilitatilor financiare ale Primcom prin intermediul investitiilor in lei in depozite bancare. Acest tip de venit este estimat la nivelul unui disponibil de aproximativ 4 milioane lei si un randament mediu de 3%.

Bugetul de investitii

Propunerea managementului pentru capitolul investitii aferente bugetului pentru anul 2014 este o suma de 100.000 lei.

Aceasta suma este propusa pentru a fi utilizata doar in masura in care anumite active necesita diverse imbunatatiri in procesul de vanzare sau inchiriere.

Utilizarea acestor fonduri va fi supusa in prealabil aprobarii Consiliului de Administratie.

SC Primcom SA

BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI 2014

	TOTAL
Denumire indicator	12 luni
Venituri din chirii	960.000
Alte venituri operationale	960.000
TOTAL VENITURI EXPLOATARE	1.920.000
Cheltuieli cu personalul	420.000
Cheltuieli materiale	18.000
Cheltuieli lucrari/servicii terti	84.000
Cheltuieli impozite si taxe	120.000
Cheltuieli cu asigurarile	13.200
Alte cheltuieli	120.000
Cheltuieli cu amortizarea	1.200.000
TOTAL CHELTUIELI EXPLOATARE	1.975.200
REZULTAT DIN EXPLOATARE	- 55.200
Venituri financiare	120.000
Cheltuieli financiare	6.000
REZULTAT FINANCIAR	114.000
REZULTAT EXERCITIU FINANCIAR	58.800
Cheltuieli impozit pe profit	9.408
REZULTAT NET	49.392
EBITDA	1.258.800