

## **Principalele ipoteze folosite in realizarea bugetului pentru anul 2013**

Bugetul pentru anul 2013 a fost întocmit folosind următoarele ipoteze:

- a) veniturile din chirii in anul 2013 vor fi egale cu nivelul chiriilor negociat in cadrul contractelor de locatiune in vigoare la data realizarii bugetului
- b) veniturile financiare aferente valorificarii disponibilitatilor financiare in lei, investite in depozite bancare si fonduri mutuale cu un randament mediu de 5.5%
- 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 2013 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. achizitii de active noi care sa aduca un randament minim de 8%
4. valorificarea terenurilor aflate in proprietatea companiei prin realizarea unor constructii pe aceste terenuri

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 acazionate de astfel de tranzactii pot depasi nivelurile prezentate in buget.

Avand in vedere, acest aspect, managementul propune AGA sa imputerniceasca CA in vederea realizarii unor astfel de tranzactii chiar daca depasesc nivelurile de

### **S.C. PRIMCOM S.A.**

cheltuieli din buget, doar in masura in care in urma unor studii detaliate astfel de tranzactii sunt profitabile companiei pe termen scurt sau lung.

Propunerea managementului catre CA este a aproba un nivel de investitii preliminar de 3.000.000 lei.

### **Comisioanele CNVM si BVB**

Bugetul actual estimeaza un nivel al taxelor catre CNVM si BVB similar cu nivelul din 2012.

### **Taxe**

Bugetul actual estimeaza un nivelul al taxelor (tva, impozit pe profit, impozit pe imobile etc) similar cu nivelul din 2012

### **Analiza detaliata a bugetului de venituri, cheltuieli si investitii**

#### **1. Venituri din activitatea curentă**

*Venituri din inchirieri* (în creștere cu 40% comparativ cu nivelul anului 2012). Cea mai importantă componentă a veniturilor din activitatea curentă in bugetul pentru anul 2013 este reprezentată de veniturile din inchirieri (aproximativ 55% din totalul veniturilor bugetate).

In Bugetul anului 2013, 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 27% comparativ cu nivelul anului 2012). Aceasta reprezintă a doua componentă ca importanță a veniturilor operationale în bugetul pentru exercițiul financiar 2013 (aproximativ 28% din veniturile totale 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.

#### **2. Cheltuieli privind activitatea curentă**

*Cheltuieli cu amortizarea* – reprezinta cea mai mare pondere in total cheltuieli operationale cu o pondere de peste 44%. Foarte important este aspectul ca aceste cheltuieli sunt cheltuieli ce nu ocazioneaza un flux de numerar. Aceste cheltuieli au fost estimate luand in considerare nivelul aferent anului 2012.

*Cheltuieli cu personalul* – reprezinta a doua cea mai mare pondere in total cheltuieli operationale cu o pondere de 24%. Acest tip de cheltuieli a fost estimat avand in vedere un numar de patru angajati si trei membrii CA. Nivelul acestor cheltuieli urmeaza sa scada fata de anul 2012 cu aproximativ 70%. Important de mentionat ca acest nivel ridicat de cheltuieli in 2012 a fost determinat si de procesul de concediere a unui numar de 26 de angajati care au primit salarii compensatorii conform contractelor individuale de munca precum si compensatii banesti in conformitate cu hotararile CA.

#### **S.C. PRIMCOM S.A.**

*Cheltuieli impozite si taxe* – vor avea o pondere de 10% si includ taxe precum: impozit pe cladiri si terenuri, tva de plata, etc. In aceasta categorie de cheltuieli nu este inclus impozitul pe profit. Valoare acestor cheltuieli a fost estimata avand in vedere nivelul inregistrat pe parcursul anului 2012.

*Cheltuieli lucrari/servicii terti* – includ cheltuieli aferente serviciilor externalizate de contabilitate, IT si asistenta juridica. Acestea vor avea o pondere de 7%. Comparatia cu nivelul aferent anului 2012 nu are relevanta deoarece procesul de externalizare s-a realizat relativ recent, in toamna anului 2012.

*Cheltuieli materiale si asigurari* – reprezinta o pondere nesemnificativa sub 2% din nivelul cheltuielilor de exploatare. In cadrul procesului de eficientizare a activitatii companiei au fost reduse ambele tipuri de cheltuieli fata de 2012 insa impactul lor este neglijabil in total cheltuieli operationale.

### 3. Venituri financiare

Reprezinta veniturile obtinute din valorificarea disponibilitatilor financiare ale Primcom prin intermediul investitiilor in lei in fondurile mutuale monetare. Acest tip de venit este estimat la nivelul unui disponibil de aproximativ 7.5 milioane lei si un randament mediu de 5.5%.

## **Bugetul de investitii**

Propunerea managementului pentru capitolul investitii aferente bugetului pentru anul 2013 este de 3.000.000 lei.

Investitiile prognozate vizeaza urmatoarele aspecte:

1. achizitia de spatii comerciale noi
2. modernizarea spatiilor comerciale aflate in patrimoniul companiei cu scopul cresterii nivelului chiriilor incasat, a scaderii intervalului de timp cat spatiul este neinchiriat cat si a cresterii calitatii si bonitatii chiriilor
3. valorificarea terenurilor aflate in proprietatea companiei prin realizarea unor constructii pe aceste terenuri

Avand in vedere natura strategica a deciziilor de achizitie de spatii comerciale noi, managementul Primcom solicita aprobarea CA si AGA pentru acest plafon de investitii.

Latura oportunistă a acestui proces investitional necesita rapiditate in luarea acestor decizii si de aceea CA ar trebui sa aiba competenta de a lua astfel de decizii.

In cadrul procesului decizional, managementul va trebui sa prezinte CA un plan detaliat privind tintele de achizitii precum si o fundamentare solida a randamentului imobilului.

### **S.C. PRIMCOM S.A.**

Sediu: Str Știrbei Vodă nr. 186, bl. 20C, parter, Sect. 1, București  
Punct de lucru: B-dul Aerogării nr. 33, Sect. 1, București  
Telefon: 021 285 64 24 | Fax: 021 285 68 72  
E-mail: vanzari.primcom@gmail.com | www.primcom.ro

Reg.Com. J40/1070/1991 | CUI RO 1884200  
Capital social 5.173.167,50 RON  
Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX  
Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon