

RAPORTUL DE GESTIUNE AL ADMINISTRATORILOR privind rezultatele economico financiare la 31.12.2010

S.C PRIMCOM S.A. este o societate pe actiuni infiintata prin Decizia Consiliului Local al Municipiului Bucuresti nr. 1071/1990 si H.G.R. nr. 597/1992, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului al Municipiului Bucuresti sub nr.J40/1070/1991 si are Codul Unic de Inregistrare RO 1584200, cu sediul in Bucuresti, str. Stirbei Voda nr.166, bl.20C, parter, sector 1.

Societatea are un capital social subscris si varsat la 31.12.2010 de 3.653.940 lei, impartit in 1.461.576 actiuni cu o valoare nominala de 2,50 lei. Actiunile societatii sunt tranzactionate pe piata RASDAQ.

Evolutia structurii actionariatului SC PRIMCOM SA in anul 2010 este urmatoarea:

<i>Actionari</i>	<i>Numar actiuni la 31.12.2009</i>	<i>Numar actiuni la 31.12.2010</i>	<i>Pondere -%-</i>
<i>Fondul Proprietatea</i>	1.154.234	1.154.234	78,9719%
<i>S.I.F</i>	270.743	270.743	18,524%
<i>Actionari diversi</i>	36.599	36.599	2,5041%
<i>TOTAL</i>	1.461.576	1.461.576	100,000%

La randul ei, structura actionariatului SC FONDUL PROPRIETATEA SA, este urmatoarea (*conform site-ului oficial al societatii*):

ACTIUNILE SI ACTIONARIATUL FONDULUI PROPRIETATEA LA 31 DECEMBRIE 2010

Tip acționar	Număr actionari	Număr acțiuni deținute	% din capitalul social
Ministerul Finanțelor Publice	1	5.357.581.696	38,884
Persoane Juridice (detineri sub 1%)	170	1.300.352.402	9,438
Persoane Juridice (detineri peste 1%)	5	1.384.810.932	10,051
Subtotal - Persoane Juridice	176	8.042.745.030	58,372
Persoane Fizice (detineri sub 1%)	5.193	4.640.537.165	33,680
Persoane Fizice (detineri peste 1%)	3	1.095.110.013	7,948
Subtotal - Persoane Fizice	5.196	5.735.647.178	41,628
TOTAL	4.922	13.778.392.208	100

Sursa: Fondul Proprietatea

Domeniul principal de activitate al societatii reprezinta tranzactii imobiliare, cod CAEN 682, anume activitati imobiliare asupra bunurilor proprii sau inchiriate, iar obiectul de activitate principal inchirierea sau subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, cod CAEN 6820, asa cum este definit in Actul constitutiv modificator si actualizat in forma consolidata.

Raportul de gestiune concentreaza si analizeaza principalele aspecte economico-financiare cu care societatea s-a confruntat in anul 2010, identificand totodata viitoare evolutii si tendinte.

Un prim element de analiza reprezinta cadrul macroeconomic in care functioneaza societatea, precum si starea pietei in care societatea opereaza.

In aceasta analiza, cadrul macroeconomic in care societatea isi desfasoara activitatea sa microeconomica, joaca un rol important in analiza activitatii desfasurate. Impulsul crizei financiare din august 2007 s-a amplificat, urmare lag-urilor, in anul 2010, iar efectele induse in economia romaneasca, respectiv instabilitatea pietelor, criza de incredere si de lichiditate, au determinat continuarea recesiunii economice. Socurile simetrice si asimetrice transmise de criza economica in economiile europene au inceput sa fie resimtite si in economia romaneasca incepand cu ultimul trimestru al anului 2008, ele continuand sa produca efecte pe intreg parcursul anului 2009 si, mai ales, in anul 2010.

Apetitul dezlantuit pentru dezvoltarea imobiliara a spatiilor de birouri si a centrelor comerciale din anul 2007 si inceputul anului 2008 s-a transformat treptat, pe fondul crizei imobiliare globale, a contractiei creditului si a lipsei de lichiditate, intr-o criza de supraproductie (de supraoferta) in domeniu, relevant fiind consistentul stoc de spatii de birouri si comerciale existent pe parcursul anului 2010.

Sfarsitul anului 2008 a consemnat o stagnare a tranzactiilor imobiliare, atat in privinta vanzarilor cat si in materia locatiunii, formarea noilor preturi de echilibru fiind probabil intarziata de neadaptarea ofertei agregate la noile conditii ale pietei. Asa cum am estimat in rapoartele de gestiune anterioare, piata imobiliara romaneasca se va acorda trendului pietelor globale, ecartul ajustarilor urmand sa fie influentat si de hazardul specific al pietei interne, de « spiritul lautaresc » si apetitul necontrolat. Aceasta viziune, impartasita de specialisti in domeniul macroeconomic¹ a fost confirmata de realitatea economica a anilor 2009 si 2010.

Pe de alta parte, incepand cu anul 2009, constrangerile cererii agregate, intre care ne referim la reducerea volumului creditarii, inasprirea conditiilor de acordare a imprumuturilor si cresterea riscului bancar, conditiile macroeconomice si anticipatiile rationale, au determinat scaderea preturilor pe piata imobiliara, cu o corectie semnificativa si in domeniul locatiunii. Stocul pentru spatiile de birouri, cat si spatiile comerciale disponibile pentru inchiriere a crescut permanent in anii 2009-2010, pe fondul restrangerii activitatii economice, aceste suprafete reprezentand sute de mii de metri patrati disponibili pentru locatiune, in cea mai mare parte spatii noi sau modernizate.

In acest context general, valoarea nominala unitara a chiriilor a cunoscut scaderi drastice de 50-60%, chiriarii avand la dispozitie numeroase variante

¹ Ne referim la analizele si articolele publicate de **Lara Christensen**, economist-sef pentru Europa de Est al Danske Bank, **Cushman & Wakefield** sau **Marinel Burduja**, la sfarsitul anului 2007 si inceputul anului 2008, precum si la **Michel Aglietta** care analizeaza critic produsele financiare derivate si sesizeaza impactul lor asupra pietelor globale.

de relocare si o plaja mare de optiuni la plata principalului (chiriei) sau chiar a datoriilor sau penalitatilor contractuale. Nu putine au fost cazurile in care, pentru a nu pierde clientii, pretul locatiunii a devenit unul simbolic, in sarcina locatarului ramanand plata utilitatilor consumate. Aceasta realitate a pietei locatiunii este confirmata de numeroasele articole aparute in presa de specialitate pe parcursul anului 2009, 2010 si la inceputul anului 2011, cu referire la :

- **Ziarul Financiar**, in editia din 29 ianuarie 2010, publica in prima pagina articolul intitulat *"De un an cautam chiriasi pentru o cladire de birouri"*, cu referire la un imobil situat la intersectia str. Frumoasa cu Calea Victoriei.
- **Ziarul Financiar**, in editia din 13 ianuarie 2010, publica in prima sa pagina articolul *"Birouri cu 10 euro/metru patrat poti gasi acum in aproape tot Bucurestiul"*, articol care se refera si la constatarea situatiei de fapt conform careia *« chiriasii vor face legea pe piata spatiilor de birouri, unde multe etaje sunt goale »*.
- **Ziarul Financiar**, editia din 9 iunie 2009, *« Micii comercianti nu fac fata vanzarilor slabe : 20 de magazine inchise in centrul comercial Unirea »*, precum si *« Vrem chirii mai mici. Retailerul de telefoane mobile GSM Proton, detinut de Vodafone Romania, incearca sa diminueze cu 30% costurile cu chiriile pana la finalul lunii iulie »*.
- **Ziarul Financiar**, editia din 23 iulie 2009, *« Primul lacat pe un mall : Armonia Center din Braila se inchide pentru cel putin sase luni »* si *« Renegociaza orice incepand cu chiriile. Zsolt Szalay, seful MOL Romania, spune ca este un moment bun pentru a renegocia chiriile, chiar daca proprietarilor nu le place »*.
- **Saptamana Financiara**, editia din 14 februarie 2011, *« Cladirile office goale – pierderi de sute de mii de euro pentru proprietari »*.

Un al doilea element identificat reprezinta principalele riscuri care pot afecta piata si implicit societatea. Intre aceste riscuri am identificat riscuri atasate cadrului macroeconomic si pietei in care operam, precum si riscuri la nivel micro- si mezoeconomic, respectiv :

- riscuri induse asimetric prin efect de antrenare generate de recesiunea economica si inexistenta unor masuri anticriza si anticiclice : arieratele economice si indisciplina financiara - nerespectarea termenelor de plata pentru obligatiile contractate, cresterea insolventei societatilor comerciale, « costul » comportamentului economico-financiar disciplinat al SC PRIMCOM SA;
- riscuri induse simetric prin efect de antrenare generate de politica monetara si de evolutia sistemului bancar : nivelului mediu al dobanzii pasive practicate in sistemul bancar si capacitatea de fructificare a activelor financiare ale societatii, corelativ cu necesarul de finantare si refinantare al sectorului guvernamental ;
- riscuri directe generate de dezechilibrele dintre oferta si cererea agregata in domeniul imobiliar si al pietei locatiunii : supraoferta de spatii disponibile, stocul mare de spatii noi si modernizate, restrangerea clientelei si tendinta de relocare in locatii ieftine situate in afara zonelor centrale ;
- riscuri atasate cadrului micro- si mezoeconomic : quantumuri ridicate ale pretului locatiunii in actualul context economic determina **selectia adversa** (selectarea clientilor dispusi sa plateasca costul ridicat al locatiunii poate elimina clientii pe termen mediu si lung care nu

desfasoara activitati cu marje mari de profit sau care nu sunt dispusi sa asume riscurile asumate de clientii selectati), **hazardul moral** (stimularea adversa) prin care clientii selectati sunt determinati prin pretul locatiunii sa aleaga proiecte de afaceri cu profitabilitate ridicata si posibilitate de esec crescuta, cata vreme proiectele/afacerile mai riscante sunt asociate cu randamente mai bune, **informatia imperfecta sau asimetrica**, pe de o parte intre societate si clientii sai (clientii au mult mai multe informatii despre propria societate si despre riscurile la care este supusa), iar pe de alta parte dintre societate si institutiile de credit (institutiile de credit detin mult mai multe informatii in piata creditului si al evolutiei acesteia pe termen mediu si scurt atunci cand negociaza dobanzile pasive cu clientela nebankara) ;

■ riscuri atasate politicilor societatii : « miopia » economica determinata de preferinta keynesiana pentru termenul scurt si ignorarea termenului lung, preferinta pentru rezultate economico-financiare de exceptie si distribuirea de dividende substantiale catre actionari, focalizarea in urmatoarele exercitii financiare pe politicile de **cost-killing** (singura cale, in perioadele de recesiune economica si de dezechilibru in piata de operare, de crestere a profitului companiei, in conditiile unor prevederi bugetare nesustenabile in privinta veniturilor si al profitului) in detrimentul dezvoltarii si/sau modernizarii.

Un alt element determinant in analiza reprezinta calitatea managementului si al administrarii societatii. Managementul SC PRIMCOM SA este asigurat

structural si functional prin directorul general si directorul economic, impreuna si in limitele stabilite de lege, actele constitutive si organele statutare ale societatii (adunarea generala a actionarilor si consiliul de administratie), in conformitate cu contractul de mandat incheiat. Schema organizationala simpla si eficace a societatii si numarul redus al personalului salarizat au determinat o structura functionala de tip TAYLER cu centre (grupuri) de decizie, formula elastica in care analiza si decizia este asumata colectiv si nu una ierarhica de tip FAYOL.

Evolutia personalului salarizat si al mangementului societatii in perioada 2008-2010 este redata in figura urmatoare :

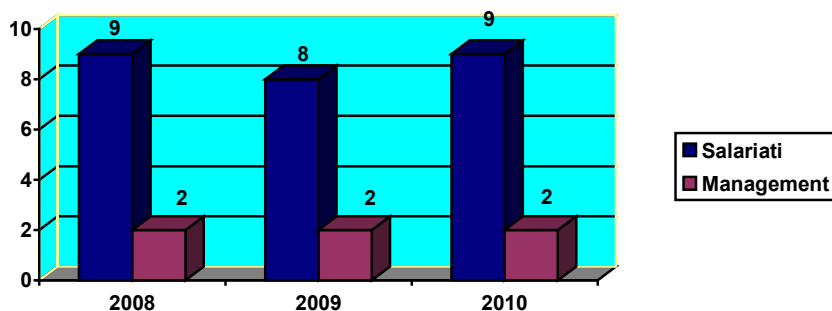


Diagrama confirma politica de *cost-killing* adoptata de societate in ultimii ani, iar o corecta analiza, cantitativa, a situatiei evidentiaza ca din acest punct nu mai subzista conditiile si resursele (umane) necesare cresterii veniturilor sau profitului. Analiza trebuie sa porneasca de la un nivel necesar, pe care l-am denumi « natural », de personal salarizat care asigura functionarea normala a societatii (independent de valorile proiectiei bugetare), nivel pe care SC PRIMCOM SA l-a atins, in opinia noastra.

Vom introduce la acest moment in analiza si un element calitativ, respectiv nivelul de formare profesionala (studii si formare profesionala).

Resursa umana a societatii, la data de 31.12.2010, are urmatoarea structura de formare profesionala :

Categorie functionala	Studii medii	Studii medii specialitate	Superioare	Master	Studii multiple
I. Management <i>din care :</i>					
■ director general (1)			2 econom. & juridice	2 econom. & juridice	<ul style="list-style-type: none"> ▪ doctorat ▪ CECCAR ▪ UNPRL
■ director economic (1)			1 econom.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ CECCAR ▪ CCFR
II. Salariatii (9)	2	3 econom.	4 3 econom. & 1 jurid.	1 econom.	

Nota : CECCAR – Corpul expertilor contabili si al contabililor autorizati din Romania

CAFR - Camera auditorilor financiari din Romania

UNPRL - Uniunea nationala a practicienilor in reorganizare si lichidare din Romania

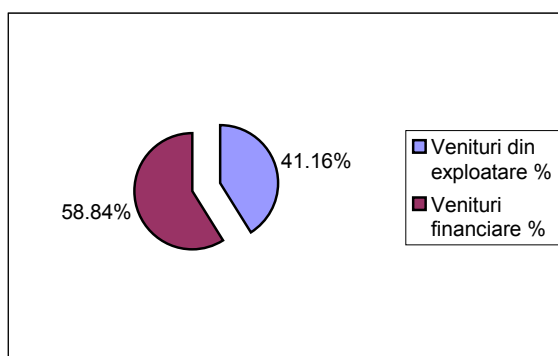
CCFR - Camera Consultantilor fiscali din Romania

Analiza calitativa a structurii prezentate in tabel releva un nivel de formare foarte bun atat la nivelul managementului societatii, - cu referire la specializarea multipla in domeniul economic si juridic -, cat si al salariatilor.

Veniturile realizate la 31 decembrie 2010 de catre societate au fost obtinute din *inchirieri, asocieri in participatiune, prestari servicii* (reprezentand

recuperarea contravalorii utilitatilor puse la dispozitia asociatilor prin societatea noastra : energia electrica, energia termica, telefon, salubritate, amortizare, etc), precum si din *dobanzile* incasate la disponibilitatile SC PRIMCOM SA constituite in depozite la termen la Banca Comerciala Romana, si Bancpost .

Veniturile obtinute de societate in anul pe care il analizam, comparativ cu prevederile bugetare sunt prezentate, in structura, in figura si in tabelul urmator :



- RON -

Activitatea	B.V.C.	REALIZAT	%
	2010	2010	
Exploatare	1.225.000	1.470.406	120,04
Financiar	1.500.000	2.101.536	140,11
Exception.	0	0	0
TOTAL	2.725.000	3.571.942	131,08

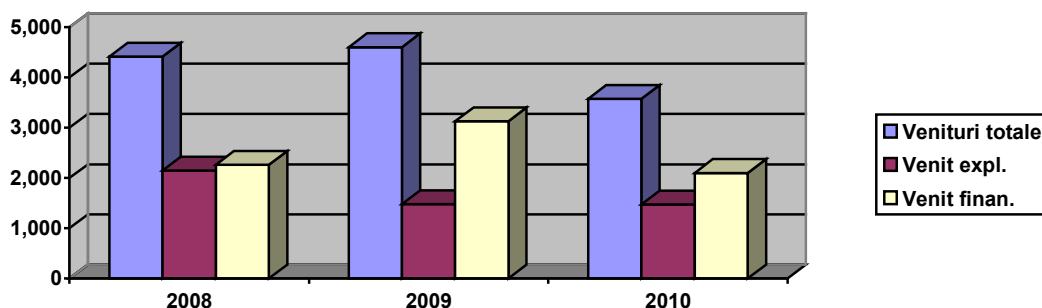
In analiza datelor continute in tabelul de mai sus trebuie avut in vedere faptul ca :

✘ Realizarile BVC-ului pentru anul 2010 au inregistrat **o crestere de 31,08%**, fata de BVC-ul aprobat pentru anul 2010, in conditiile deosebit de dificile referite;

✘ gradul mediu de ocupare al spatiilor in anul 2010 a scazut, comparativ cu anul 2009, de la **55,85% la 47,93%**, cu influenta directa asupra veniturilor din exploatare, urmand astfel trendul general al pietei ;

✘ managementul prudent si performant al lichiditatilor societatii a condus la, pe de o parte, incasarea creantelor nascute din derularea contractelor si constituirea de depozite bancare pe termen scurt, , iar pe de alta parte la plasarea disponibilitatilor la randamente foarte ridicate si negocierea dobanzilor pasive bancare direct cu trezoreriile institutiilor de credit.

Evolutia, in perioada 2008-2010, a veniturilor SC PRIMCOM SA este redata in diagrama urmatoare :



Nota : valorile sunt exprimate in mii RON

Dinamica veniturilor societatii in perioada analizata se circumscrie, in mod firesc, evolutiei cadrului si spatiului macroeconomic in care functioneaza.

Anul 2007 a reprezentat un moment de maxim al avântului economic, în care piața imobiliară și a locațiunii a jucat un rol important, dar începând cu sfârșitul anului și, mai ales, începutul anului 2008, șocurile crizei financiare din SUA au fost resimțite și de economiile europene. Propagarea asimetrică a șocurilor în economiile europene a determinat anumite *lag-uri* de propagare, sens în care primele semne ale crizei financiare, transformată în criza economică, au fost resimțite în România la sfârșitul anului 2008, iar anul 2009 a confirmat intrarea în recesiune. În noile condiții macroeconomice, cererea agregată s-a restrâns, piețele au intrat în dezechilibru, creditul bancar neguvernamental s-a prăbușit, iar economisirea și-a redus volumul agregat.

Trendul de scădere a veniturilor totale ale societății urmărește cadrul macroeconomic românesc, iar schimbarea structurii veniturilor reflectă, pe de o parte restrângerea cererii pe piața imobiliară, iar pe de altă parte « scumpirea » creditului bancar, care astfel a determinat și creșterea nivelului dobânzilor pasive la depozitele constituite. În acest context economic dificil, veniturile din exploatare, comparativ cu prevederile bugetate, au fost îndeplinite în proporție de **120,03%**, iar veniturile totale ale societății în proporție de **140,10%** față de bugetul de venituri și cheltuieli angajat pe anul 2010.

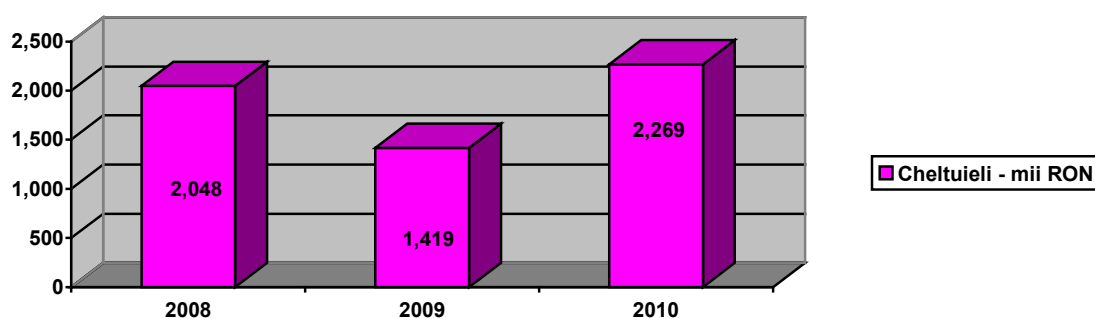
Pentru realizarea veniturilor totale societatea a angajat cheltuieli, care se prezintă, în structură, astfel :

-RON-

Activitate <i>a</i>	BVC 2009	BVC 2010	Cheltuieli 2010	%
Exploatare	1.800.000	1.704.000	2.269.272	133.17
Financiara	-	-	-	
Exception.	-	-	-	
TOTAL	1.800.000	1.704.000	2.269.272	133.17

Revenim in acest moment la analiza veniturilor societatii, care raportat la prevederea bugetara stabilita si aprobata pentru anul 2010, reprezenta un obiectiv de nerealizat in conditiile evolutiei economice si ale pietei imobiliare, astfel incat, recalibrarea cheltuielilor a reprezentat singura cale pentru obtinerea de profit din exploatare, cat si indeplinirea profitului brut stabilit.

Cheltuiala la 1.000 RON venituri totale, inregistrata la 31.12.2010, este de **635 RON, fata de 625 RON**, nivel de cheltuiala aprobat prin BVC aferent anului 2010. Evolutia cheltuielilor societatii in perioada 2008-2010 este prezentata in diagrama urmatoare :



Cadrul macroeconomic si trendul pietei locatiunii, au determinat o influenta negativa atat in privinta pretului locatiunii, cat si al clientelei, urmare restrangerii generale a activitatii comerciale si pe cale de consecinta a cererii

agregate de spatii comerciale. Ne aflam in momentul deja estimat si invocat de noi in care selectia adversa si hazardul moral, pot influenta decizia manageriala si implicit calitatea managementului si al rezultatelor economice.

Reiteram faptul ca, pe parcursul acestui an, in conditiile si directia in care a evoluat piata locatiunii, proprietarii de spatii comerciale au acordat nu numai reduceri semnificative pentru locatia spatiilor, dar au renuntat si la aplicarea unor clauze sanctionatorii (penale) clientilor, tocmai pentru a pastra si fideliza clientela ramasa, neafectata major de criza si capabila sa-si achite, in mod rezonabil, obligatiile contractuale. In aceste conditii, recuperarea integrala a debitelor si chiar a penalitatilor contractuale reprezinta, in aprecierea noastra, o dovada a unui management performant si a unei bune administrari.

Nu sunt de neglijat nici unele aspecte procedurale ale litigiilor comerciale, care, pe de o parte ostilizeaza clientii deveniti litigiosi, iar pe de alta parte nu elimina riscul inexistentei lichiditatilor necesare punerii in executare a unei solutii judecatoresti favorabile, **daca si mai ales cand** se ajunge la o asemenea solutie. Pentru exemplificare, ne vom referim la cateva spete litigioase intre SC PRIMCOM SA si clientii sai, pe care le vom prezenta in continuare, spete prin care incercam sa demonstram ca actul managerial si de administrare nu trebuie circumscris, simplu si fara o atenta analiza a tuturor factorilor si elementelor de impact, exclusiv analizelor de rezultat imediat :

■ **Dosarul nr.2471/118/2006** avand drept obiect procedura de insolventa a SC LIMCO POWER SA, pentru care SC PRIMCOM SA a solicitat deschiderea procedurii, litigiu aflat pe rolul Tribunalului Constanta, care la termenul din data de **11.12.2009** a solutionat irevocabil ultima contestatie la tabelul preliminar al creantelor, respectiv dupa aproximativ **4 ani de zile**. In acesta cauza SC PRIMCOM SA are de recuperat o creanta de 274.577 USD si 136.739 RON, reprezentand daune interese pentru ocuparea fara titlu a unui spatiu, penalitati contractuale, rata dobanzii de referinta, taxa scont., creanta recunoscuta prin **Sentinta comerciale nr.7849/2005**, ramasa definitiva si irevocabila. In fapt, prin **Sentinta civila nr.598/29.01.2001**, ramasa definitiva si irevocabila, investita cu titlu executoriu, s-a constatat rezilierea contractului de asociere in participatiune incheiat intre SC PRIMCOM SA si SC LIMCO POWER SA pentru spatiul situat in Calea Floreasca nr.111-113. Pana la executarea silita a sentintei civile referite anterior, SC LIMCO POWER SA, fostul client al societatii, a schimbat sediul social, a mutat conturile bancare din Bucuresti la Constanta, a refuzat predarea spatiului, a generat diverse piedici in executarea silita (functionarea unor tertre societati in spatiu, existenta unor marfuri si valori depozitate apartinand tertilor), a invocat toate exceptiile posibile, inclusiv de neconstitutionalitate, a introdus toate contestatiile posibile, iar din folosinta fara titlu a spatiului a achitat partial si in mica masura sumele datorate. De cealalta parte, SC PRIMCOM SA a fost in situatia de a constitui provizioane de depreciere a creantelor, a achitat la termenul legal TVA aferenta veniturilor facturate si neincasate, a achitat la termen

impozitul pe profit datorat (inclusiv aferent veniturilor neincasate), a taxat la valoare sumele solicitate si castigate in instanta, a angajat cheltuieli avocatiile de reprezentare, iar dupa **9 ani de zile** se afla in situatia, justificata de norma legala, a formularii unui plan de reorganizare de catre debitoarea SC LIMCO POWER SA sau de incepere a lichidarii judiciare. La finalul anului 2010, SC LIMCO POWER SA a formulat prin administrator judiciar RomINSOL IPURL un plan de reorganizare. SC PRIMCOM SA a solicitat respingerea cererii de confirmare a planului de reorganizare intocmit de administratorul judiciar RomINSOL IPURL, pentru urmatoarele considerente :

- propunerea Planului de reorganizare este tardiv formulata , conform art.94 alin.1 lit. b) din Legea 85/2006 ;
- nu contine toate elementele prevazute de art. 95 din Legea 85/2006 cu privire la perspectivele de redresare in raport cu posibilitatile si specificul activitatii debitorului (consultanta pentru afaceri si management), cu mijloacele financiare disponibile si cu cererea pietei ;
- sursele de finantare , nu au nici un suport care sa poata fi dovedit ;
- mai mult, prin contractul de dare in plata incheiat cu un singur creditor, INTER INDUSTRIES MANAGEMENT SRL, pentru toate activele debitoarei si in lipsa unor masuri de redresare a activitatii debitoarei, plata creantei SC PRIMCOM SA va depinde in exclusivitate de un tert care este creditorul indetulat prin operatiunea de dare in plata si nu de reorganizarea activitatii debitoarei.

Din punct de vedere al SC PRIMCOM SA , care doreste recuperarea creantei, masurile prezentate de administratorul judiciar RomINSOL

IPURL pe o perioada de 3 ani nu sunt viabile, planul fiind de fapt o lichidare a activelor debitoarei in vederea stingerii creantelor.

■ **Dosarul nr.128/3/1999**, aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti – sectia a VII-a comerciala, avand drept obiect procedura de insolventa a SC ROMTRADE STAR IMPORT EXPORT SRL, pentru care Banca ALBINA SA a solicitat deschiderea procedurii, iar SC PRIMCOM SA are de recuperat o creanta de 104.176 USD si 21.825 RON, asa cum a fost ea precizata prin declaratia de creanta nr.1887/28.05.2003, creanta nascuta din folosinta fara titlu a unui spatiu comercial, chiar si dupa inceperea procedurii de insolventa (cu acordul administratorului judiciar). La termenul din **08.01.2010, dupa 11 ani de zile**, se judeca inca contestatia la declaratia de creanta.

■ **Dosarul nr.48.038/3/2010**, aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti – sectia a VII-a comerciala, avand drept obiect procedura de insolventa a SC UNDERGROUND WORLD SRL, pentru care SC PRIMCOM SA a solicitat deschiderea procedurii in vederea recupararii creantei in valoare de 122.672,88 RON (neplata chiriei din spatiul situat in Calea Floreasca nr.111-113 , subsol, sector 1).

■ **Dosarul nr. 48.012/3/2010** aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti – sectia a VII-a comerciala, avand drept obiect procedura de insolventa a SC GIOTAT HOLDING SRL, pentru care SC PRIMCOM SA a solicitat deschiderea procedurii in vederea recupararii creantei in valoare de 238.526,43 RON, reprezentand neplata chiriei din spatiul situat in b-dul Ion Mihalache nr. 60, bloc 40 , sector 1.

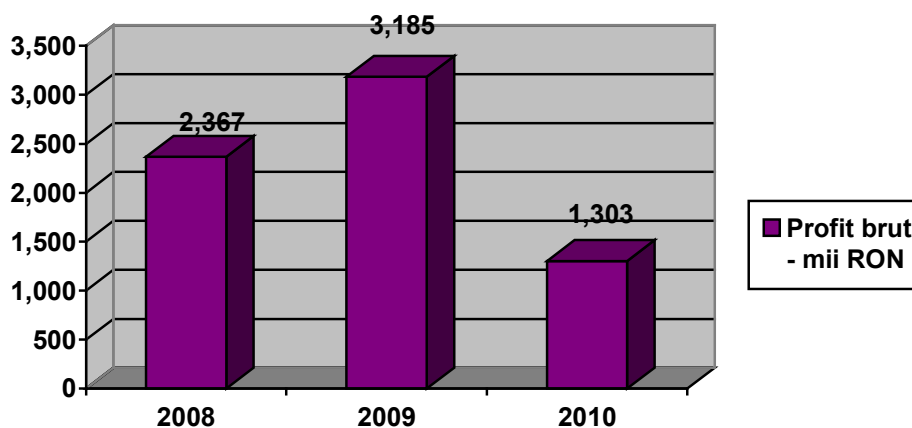
Este motivul pentru care, pentru o buna evaluare a managementului si a actului de administrare al societatii, trebuie avute in vedere nu numai rezultatele economico-financiare precise dar seci, ci si activitatea desfasurata in anii anteriori pentru un rezultat care va genera beneficii in perioada viitoare. Cum de altfel apreciem ca nu ar trebui omis nici contextul si constrangerile legislative, a caror respectare, dovedita in cazul nostru, costa si poate produce efecte juridice si economice intr-o perspectiva anticipata dar destul de indepartata. Numeroase decizii, strategii, evaluari, riscuri asumate, acte de procedura in general, adoptate de management si administratorii societatii nu se regasesc comensurate fizic sau valoric in situatiile financiare anuale ale societatii, ele reprezinta insa impulsul la nivel microeconomic pentru un viitor rezultat determinabil si masurabil.

In exercitiul economico-financiar al anului 2010 SC PRIMCOM SA :

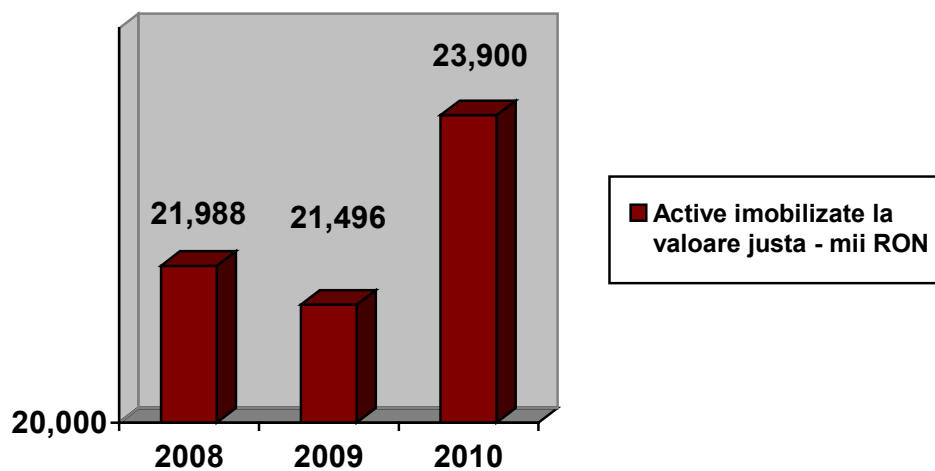
- Nu a cumparat, nu a vandut, nu a gajat si nu a ipotecat active imobilizate de natura constructiilor si a terenurilor .
- ◆ Nu a angajat si nu are in derulare credite bancare.
- ◆ Nu are inregistrate obligatii restante la bugetul consolidat al statului si la bugetele locale.
- ◆ Nu are inregistrate obligatii restante fata de furnizori si prestatori.

Analiza comparativa a evolutiei activitatii economico-financiara a societatii in perioada 2008-2010, prin elemente bilantiere, este prezentata prin diagramele urmatoare:

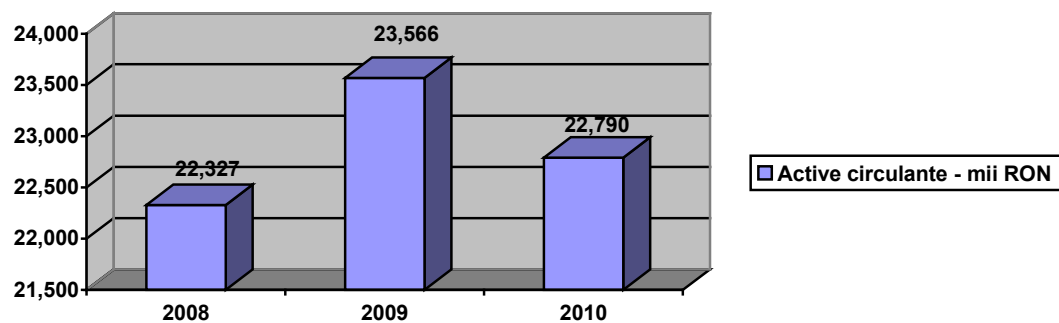
◆ **Profit brut**



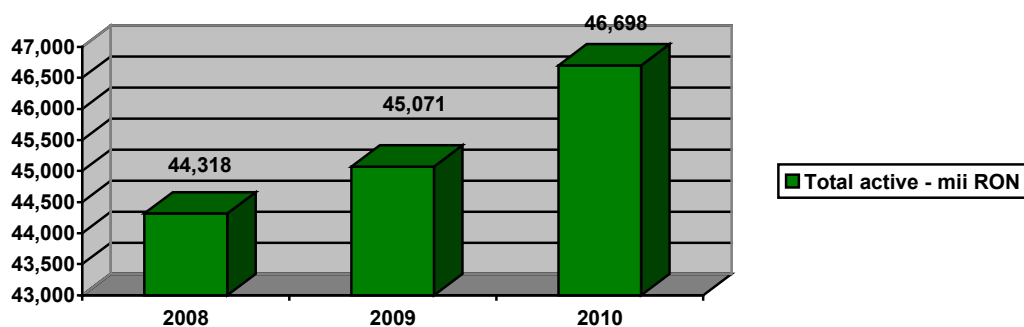
◆ **Active imobilizate**



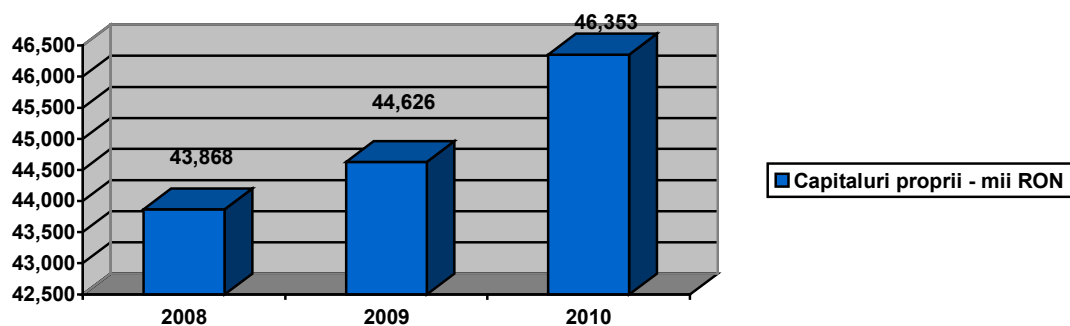
◆ Active circulante



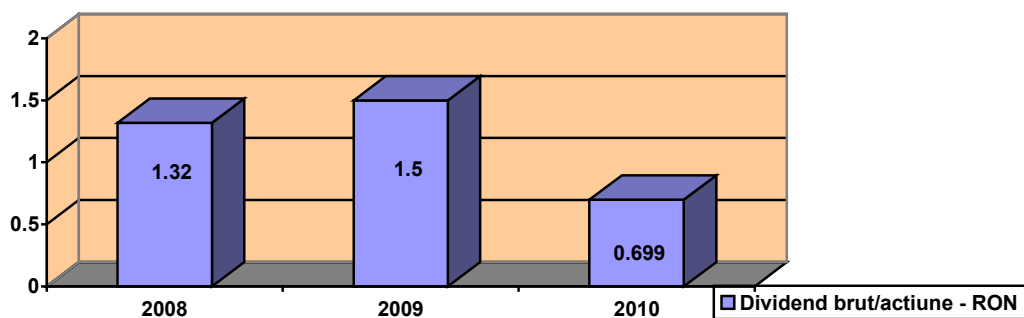
◆ Total active



◆ Capitaluri proprii



◆ Dividend distribuit



Nota : Pentru anul 2010 valoarea dividendului brut/actiune este una estimativa, reprezentand propunerea administratorilor ce urmeaza sa fie analizata in cadrul adunarii generale a actionarilor societatii

Analiza economico-financiara a societatii prezentata prin indicatorii de rentabilitate, de gestiune si de lichiditate, se prezinta dupa cum urmeaza:

Rezultatele economice reflectate de indicatorii economici de sinteza se prezinta astfel :

Profit net	1.021.729 RON
Rata profitului net = ----- x 100% = ----- = 77.11 %	
Cifra de afaceri	1.325.009 RON

Rata profitului net difera in functie de ramurile si subramurile economiei nationale. Nivelul indicatorului realizat de SC PRIMCOM SA, respectiv 77.11 %, poate fi considerat a fi una foarte buna , in conditiile in care o rata medie a profitului situata intre 7-15% este apreciata a fi buna.

Venituri totale	3.571.942 RON
Productivitatea muncii = ----- = ----- = 324.722 RON/salariat in preturi curente.	
Nr.mediu total de personal	11

Lichiditatea reflecta capacitatea componentelor patrimoniale curente de a se transforma intr-un termen scurt in disponibilitati pentru a satisface plata datoriilor la termenele scadente **si societatea noastra a fost in masura sa asigure aceste lichiditati.**

$$\text{Rata solvabilitatii (lichiditatii) generale} = \frac{\text{Active circulante } 22.790.265 \text{ RON}}{\text{Datorii pe termen scurt } 196.027 \text{ RON}} = \mathbf{116.26 \text{ ori}}$$

In teoria de specialitate aceasta rata este considerata buna cand valoarea este mai mare de 1, **SC PRIMCOM SA inregistrand un nivel de aproximativ 116 ori mai mare fata de nivelul baza de comparare**, ceea ce inseamna ca datoriile pe care societatea le are au o acoperire foarte buna in activele circulante.

2. Analiza indicatorilor care exprima gradul de indatorare si solvabilitatea:

$$\text{Rata indatorarii} = \frac{\text{Datorii } 196.027 \text{ RON}}{\text{Capitaluri proprii } 46.352.955 \text{ RON}} = \mathbf{0,42\%}$$

$$\text{Rata solvabilitatii} = \frac{\text{Capitaluri proprii } 46.352.955 \text{ RON}}{\text{Total pasiv } 46.697.766 \text{ RON}} = \mathbf{99,26\%}$$

Rata indatorarii este insignifianta, iar rata solvabilitatii este apreciata ca buna daca este peste 50%, medie intre 30 si 50% si slaba sub 30%, in cazul nostru asigurand stabilitatea economica a societatii prin fondurile proprii de care dispune, SC PRIMCOM SA nefiind obligata sa apeleze la imprumuturi pentru sustinerea activitatii.

3. Analiza indicatorilor actiunilor si dividendelor

	Rezultat net exercitiu	1.021.729 RON	
Rezultat net al exercit./actiune =	-----	=	----- = 0.6990 RON/act.
	Nr. actiuni emise	1.461.576	
	Valoarea dividendelor	1.021.729 RON	
Dividende care revin la o actiune*	-----	=	----- = 0,6990 RON/act.
	Nr.actiuni emise	1.461.576	
	Valoare bruta dividend	0,6990 RON	
Randamentul per actiune*	=	----- =	----- = 0,2796 sau 28%
	Valoare nominala actiune	2,5 RON	

*Determinarea indicatorului a fost facuta in conditiile in care Adunarea generala a actionarilor va hotarii distribuirea profitului net in forma propusa de administratorii societatii.

Pentru fidela reflectare a patrimoniului SC PRIMCOM SA, in luna noiembrie 2010, conducerea executiva a societatii a emis **Decizia nr. 11/12.11.2010**, prin care a numit componenta si atributiunile comisiei de inventariere, in conformitatea cu dispozitiile legale in vigoare. Prin decizia invederata s-au constituit subcomisii de inventariere care au procedat la inventarierea :

- imobiliarilor corporale, necorporale, investitiilor in curs, terenurile, obiecte de inventar, alte valori si bunurile aflate in custodie ;
- conturile de capital si rezerve, creante, debite, obligatii fata de bugetul de stat si al obligatiilor sociale, fonduri, furnizorii, creditorii,

disponibilitatile la banci si casa,si care au incheiat procese verbale pentru bunurile inventariate, pe care le regasim in anexele actului final incheiat si semnat de comisia centrala.

Deoarece o parte din mijloacele fixe si obiectele de inventar in folosinta nu mai sunt in stare de functionare, fiind uzate din punct de vedere moral si fizic, a fost formulata propunerea comisiei de inventariere de casare a acestora, 24.148,11 RON pentru mijloacele fixe, a caror valoare amortizata este de 23.956,54 RON, iar valoarea neamortizata este de 191,57 RON.

SC PRIMCOM SA a procedat la sfarsitul anului 2007 la reevaluarea activelor imobilizate de natura constructiilor si a cotelor-indivize de teren aflate in proprietatea societatii, reevaluare aprobata de adunarea generala a actionarilor si operata in evidentele contabile. In acest sens, pornind de la starea de dezechilibru a pietei imobiliare, coroborat cu reducerea semnificativa a tranzactiilor (inclusiv in materia locatiunii) in anul 2010, la sfarsitul exercitiului Societatea Primcom SA a efectuat evaluarea spatiilor comerciale si a terenurilor apeland la serviciile SC IRECSON conform contract 221/27.01.2011.

Consiliul de Administratie in sedinta din data de 25.02.2011 a aprobat rezultatele inventarierii, precum si lista cu bunurile propuse spre casare, in acest sens, urmand a se efectua de catre comisiile de inventariere si de comisia centrala urmatoarele operatiuni :

- inregistrarea in contabilitate a rezultatelor inventarierii anului 2010;
- casarea bunurilor propuse de comisiile de inventariere de catre comisia numita in acest sens de societate;

- oficiul juridic si cabinetele de avocatura angajate sa continue actiunile in instanta in vederea recuperarii creantelor litigioase;
- serviciul financiar-contabilitate sa urmareasca recuperarea creantelor si a debitelor in termenele legale prevazute de contractele incheiate.

Toate aspectele privind inventarierea patrimoniului se gasesc detaliate in procesul verbal de inventariere si in procesele verbale intocmite de fiecare subcomisie in parte.

In legatura cu ajustarile de depreciere constituite in anii anteriori, decizie circumscrisa **principiului prudentei in analiza structurii creantelor SC PRIMCOM SA in raport cu terte societati**, prezentam actionarilor situatia proceselor (litigiilor) aflate pe rolul instantelor judecatoresti la data de 31.12.2010, anume :

<i>Dosare pe diferitele categorii de actiuni judecatoresti</i>	<i>Nr. procese si sentinte de executare</i>
<i>Dosare aflate pe rolul instantelor de judecata</i>	14
<i>Dosare aflate pe rolul Tribunalului si Curtii de Apel, in vederea reorganizarii si falimentului</i>	8
<i>Dosare care urmeaza a fi executate</i>	1
<i>Dosare suspendate</i>	6

In anul 2010 SC PRIMCOM SA inregistreaza un **profit brut de 1.302.670 RON**, obtinut din activitatea de exploatare si financiara.

La rezultatul brut al exercitiului s-au adaugat cheltuielile nedeductibile fiscal si s-au sczut veniturile neimpozabile pentru a stabili baza de impozitare, asupra careia s-a aplicat cota de 16%, stabilita prin Legea nr.571/2003 – Codul fiscal.

Impozitul pe profit datorat de societate pentru anul 2010 si care urmeaza a fi achitat de SC PRIMCOM SA **se ridica la suma de 280.941 RON.**

Profitul net, in suma de 1.021.729 RON, se propune de catre administratorii SC PRIMCOM SA a fi repartizat astfel :

- RON -

PROFIT NET	1.021.729
din care :	
I. Dividende	
- dividende SC Fondul Proprietatea SA- (1.154.234 act.)	806.878
- dividende cuvenite S.I.F. Muntenia - (270.743 act.)	189.265
- dividende cuvenite actionarilor diversi - (36.599 act.)	25.586
II.Profit nerepartizat – alte rezerve	-

Dividendul brut pe actiune, in conditiile aprobarii acestei repartizari a profitului de catre adunarea generala a actionarilor este in valoare de 0,6990 **RON**. Dividendele cuvenite actionarilor pentru anul 2010 se vor acorda celor

ce se regasesc in Registrul consolidat al actionarilor la data stabilita de catre Adunarea generala ordinara a actionarilor, ca data de inregistrare.


In cazul in care adunarea generala a actionarilor va stabili ca repartizarea dividendelor catre actionari sa se faca prin mandat postal sau virament bancar, din valoarea dividendelor se vor retine cheltuielile angajate pentru efectuarea platii.

Avand in vedere cele prezentate in Raportul de gestiune al administratorilor SC PRIMCOM SA supunem aprobarii Adunarii generale ordinare a actionarilor la SC PRIMCOM SA :

- **Raportul de gestiune al administratorilor pe anul 2010;**
- **Indeplinirea prevederilor BVC pentru anul 2010;**
- **Descarcarea de gestiune a administratorilor pe anul 2010.**

Consiliul de administratie (01.01.2010 - 18.05.2010) :

Mocanu Mircea - 

Alexe Valentina - 

Dinca Carmen - 

Petcu Elena - 

Stratulat Silviu - 

Consiliul de administratie (19.05.2010 - 31.12.2010) :

Popescu Zorica Alexandru Eugen - 

Alexe Valentina - 

Dinca Carmen

- 

Geambasu Magdalena

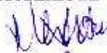
- 

Vlasceanu Constantin

- 

Consiliul de administratie (10.01.2011 - prezent)

Neacsu Vlad Nicolae

- 

Gheorghe Dan

- 

Alexe Valentina

- 