

RAPORTUL

Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2019

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti
Punct de lucru: Str. Maior. Av. Stefan Sanatescu nr. 43, etaj 1, ap. 3

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX BancaTransilvania

E-mail: vanzari.primcom@gmail.com | www.primcom.ro

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 152.030,60 RON

Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

Cuprins

1. Structura de conducere

1.1. Consiliul de administratie

1.2. Guvernanta corporativa

1.3. Auditorul

2. Activitatea companiei in anul 2019

2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei

3. Alte informatii despre companie

4. Activitatea companiei pentru anul 2020

5. Piata de capital

6. Indicatori economico-financiari

Nota: Cifrele prezentate in prezentul raport sunt conform situatiilor financiare auditate pentru anul 2019

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti

Punct de lucru: Str. Maior. Av. Stefan Sanatescu nr. 43, etaj 1, ap. 3

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX BancaTransilvania

E-mail: vanzari.primcom@gmail.com | www.primcom.ro

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 152.030,60 RON

Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

1. Structura de conducere

1.1 Consiliul de Administratie

In conformitate cu legislatia in vigoare si actul constitutiv al societatii, Adunarea Generala a Actionarilor este forul superior de conducere si decizional al companiei, care hotaraste asupra activitatii acesteia.

Societatea este condusa de Consiliul de Administratie format din trei administratori, persoane fizice: d-nul Nichiforov Andrei - Presedinte al Consiliului de Administratie, d-nul Dima Banica Cristian - membru si d-na Blindu Emilia Iulia - membru.

In cursul exercitiului financiar 2019 componenta Consiliului de Administratie a fost modificata. Adunarea Generala a Ordinara a Actionarilor in data de 10.06.2019 prin hotararea nr. 2 a numit un nou Consiliu de Administratie, urmare a expirarii mandatelor, respectiv: Blindu Emilia Iulia; Dima Banica Cristian si Nichiforov Andrei. Totodata, in sedinta Consiliului de Administratie din data de 10.06.2019, d-nul Nichiforov a fost ales Presedinte al Consiliului de Administratie.

1.2. Guvernanta Corporativa

Guvernanta corporativa respecta legislatia romana in vigoare, urmarind sa asigure atat acuratetea si transparenta in ceea ce priveste rezultatele companiei, cat si accesul egal al tuturor actionarilor la informatiile relevante despre companie.

Societatea Primcom SA este administrata intr-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurata de catre Directorul General, sub supravegherea Consiliului de Administratie.

Mandatul Directorului General expira pe data de 01.10.2021.

Primcom SA publica intr-o sectiune dedicata a website-ului propriu detalii privind desfasurarea AGA, respectiv convocatorul, materialele/documentele aferente ordinii de zi, formularele de procura speciala, formularele de vot prin corespondenta, proiectele de hotarari.

De asemenea, Compania asigura informarea tuturor actionarilor imediat dupa desfasurarea AGA, prin intermediul sectiunii dedicate a website-ului propriu, in legatura cu deciziile luate in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor si rezultatul votului. Societatea pune de asemenea la dispozitie actionarilor/investitorilor rapoarte curente, comunicate, calendarul financiar, rapoarte anuale, semestriale, trimestriale.

1.3. Auditorul

Situatiile financiare ale Primcom sunt intocmite sub responsabilitatea managementului companiei in conformitate cu standardele romanesti de contabilitate si sunt auditate de catre Auditorul PKF FINCONTA SRL.

Responsabilitatea auditorului fata de companie si AGA este stabilita si limitata conform legii.

2. Activitatea companiei in 2019

Primcom SA a fost infiintata prin decizia Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 1071/1990 si HGR 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, B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, parter, sector 1.

Primcom are un capital social subscris si varsat in valoare de 152.030,60 lei, impartit in 1.520.306 actiuni cu o valoare nominala de 0,1 lei. Actiunile se tranzactioneaza pe piata ATS.

Evolutia structurii actionariatului Primcom in cadrul anului 2018

Actionari 2018	Numar actiuni 31.12.2018	Pondere 31.12.2018	Actionari 2019	Numar actiuni 31.12.2019	Pondere 31.12.2019
NICHIFOROV ANDREI	1.138.323	74,8746	NICHIFOROV ANDREI	1.081.138	71,1132
SIF Muntenia	224.548	14,7699	SIF Muntenia	213.267	14,0279
Alti actionari	157.435	10,3555	Alti actionari	225.901	14,8590
Total	1.520.306	100%	Total	1.520.306	100%

In luna martie 2019 au fost rascumparate un numar de 70.000 actiuni la o valoare de rascumparare de 29 lei/actiune, fata de valoarea nominala de 0,1 lei, rezultand o pierdere din rascumpararea de actiuni in valoare de 2.023.000 lei.

2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei

Piata spatiilor comerciale din Bucuresti a cunoscut o evolutie pozitiva in ultimele 12 luni. Efectul asupra activitatii comerciale a Primcom a fost unul pozitiv. Efectele pozitive s-au putut observa doar in faptul ca actualii clienti si-au achitat facturile la timp si au avut loc cateva procese de renegociere a chiriei.

In decursul acestui an managementul impreuna cu Consiliul de Administratie au hotarat vanzarea unor active precum si initierea demersurilor privind returnarea catre actionari a unor sume de bani aflate in trezoreria companiei (votarea in cadrul AGEA a reducerii capitalului social).

Activitatea Primcom este structurata pe 3 directii de activitate:

1. management spatii comerciale
2. management cote indivize de teren si alte proprietati
3. management litigii

2.1.1. Strategia de management a spatiilor comerciale

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediul: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti
Punct de lucru: Str. Maior. Av. Stefan Sanatescu nr. 43, etaj 1, ap. 3
Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX BancaTransilvania
E-mail: vanzari.primcom@gmail.com | www.primcom.ro

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200
Capital social 152.030,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

Compania detine un portofoliu de 19 spatii comerciale.

Dintre acestea cele mai importante ca valoare si importanta sunt:

Nr. Crt.	Adresa	Suprafata Mp	Destinatie
1	Pipera 31-33	620	Comercial
2	Ion Mihalache 47	75	Comercial
3	Aerogarii 33	360	Comercial
4	Cozia nr. 21	256	Comercial
5	Chisinau nr. 1	750	Comercial

In decursul exercitiului financiar 2019, au fost renegotiate o parte dintre contractele de locatiune existente in vederea actualizarii nivelului chiriilor practicate la nivelul de pret actual.

In anul 2019 a fost vandut un spatiu comercial si un terenuri in cota indiviza, in conformitate cu hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor si a Consiliului de Administratie, respectiv:

Nr.Inv.	Denumire mijloc fix
1-1082	BERZEI NR. 25-Cladire
1-0059	BERZEI NR. 25-Teren cota indiviza
1-0043	PIPERA NR. 3- Teren cota indiviza

Atragerea unor surse noi de venituri s-a realizat prin inchirierea unor spatii comerciale aflate in patrimoniu si care nu au generat venituri in ultimii ani.

Pentru imbunatatirea bonitatii clientilor potentiali cat si pentru cresterea nivelului chiriilor, s-a procedat la realizarea unor lucrari de renovare si igienizare a unor spatii comerciale. Societatea are in curs de amenajare un spatiu comercial cu scopul de a-i mari valoarea de inchiriere, valoarea investitiei in curs la 31.12.2019 fiind de 224.736,84 lei

2.1.2. Managementul cotelor indivize de teren si a altor proprietati

S.C. PRIMCOM S.A.

In cadrul acestei directii de activitate, activitatea s-a concentrat in sensul maximizarii utilizarii acestor active lichide care detin o pondere semnificativa din totalul activelor societatii.

2.1.3. Managementul litigiilor

Compania a continuat strategia de reducere a numarului de litigii comerciale si pe parcursul anului 2019.

Situatia litigiilor la 31.12.2019 este urmatoarea:

Nr.dosar	Parti	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen
1)3855/1748/2016 Apelanta	SC PRIMCOM SA vs SC GREC ROM BUSSINES GROUP SRL	Contestatie la executare	Tribunalul Ilfov	decizia nr.2988/29.06.2018	Admite apelul. Schimbă în parte sentința civilă apelată, în sensul că: Respinge ca neîntemeiată excepția perimării executării silite, invocată de intimata-contestatoare. Respinge contestația la executare, ca neîntemeiată. Menține în rest celelalte dispoziții ale sentinței civile apelate. Obligă intimata-contestatoare la plata către apelantă a cheltuielilor de judecată în cuantum de 500 lei reprezentând taxa de timbru. Definitivă.
2)2471/118/2006 Creditoare	SC PRIMCOM SA vs SC LIMCO POWER	Procedura insolventei - 945.234,84 lei inscrisa la masa credala	Tribunalul Constanta	Fond	17.02.2020 – in vederea continuarii procedurii
3)72/2016 Creditoare	SC PRIMCOM SA vs SC MAD GENERIC SRL	Executare silita	BEJ EZER LUCIAN		Nu s-a recuperat debitul.
4)64/2017 Creditoare	SC PRIMCOM SA vs SC ANDREA VINICIUS COMPANY SRL	Executare silita	BEJ EZER LUCIAN		Nu s-a recuperat debitul.
5)13666/3/2016 Parat	PAJURA SA vs Primcom SA	Actiune in revendicare Ion Mihalache 47, bl. 16C	ICCJ		Pretentiile Pajura SA au fost respinse in toate etapele procesuale.
6)25542/3/2017 Parat	Andrei Chiliman vs Primcom SA	Pretentii Legea 10/2001	CAB		S-a admis exceptia tardivitatii invocata de Primcom SA si a respins actiunea
7) 23868/299/2018 Reclamant	Primcom vs Pajura SA	Pretentii cheltuieli judecata	Jud. Sect. 1		S-a admis cererea si au fost recuperate cheltuielile de judecata in suma de 8.248,95 lei prin BEJ Dumitrache si Dumitrache

3. Alte informatii despre companie

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediul: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti
Punct de lucru: Str. Maior. Av. Stefan Sanatescu nr. 43, etaj 1, ap. 3
Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX BancaTransilvania
E-mail: vanzari.primcom@gmail.com | www.primcom.ro

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200
Capital social 152.030,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

Structura angajatilor:

Societatea avea la inceputul anului 2019 un numar de 7 angajati. La sfarsitul anului 2019 compania avea un numar de 7 angajati organizati intr-o structura flexibila si moderna de personal (din care 3 Administratori si un Director General cu contract de mandat).

In societate nu este constituit vreun sindicat.

Raporturile dintre management și angajați sunt reglementate de Contractele individuale de munca si de fisele de post.

Elemente de management al riscului

Pentru prevenirea riscurilor de lichiditate, societatea intocmeste rapoarte de cash-flow lunare si anuale; analizeaza proiectiile facute si le compara cu situatia reala pentru a putea preveni situatiile in care pot sa apara probleme de lichiditate.

4. Activitatea companiei pentru anul 2020

In decursul anului 2020 va continua strategia societatii ce consta in vanzarea anumitor active si cote indivize de teren.

In luna Martie a anului 2020 societatea a vandut urmatoarele mijloace fixe:

Nr.Inv.	Denumire mijloc fix
1-1081	Ion Mihalache nr. 47, bl. 16A - constructie
1-0015	Ion Mihalache nr. 47, bl. 16A - teren

Organizarea societatii la sfarsitul anului 2019 permite societatii un management eficient al activitatii curente si viitoare.

In contextul epidemiei de CODIV-19 si a masurilor luate de autoritati prin declararea starii de urgenta, administratorii impreuna cu conducerea executiva au analizat impactul negativ pe care il poate avea asupra activitatii curente si viitoare a companiei. Impactul imediat este scaderea veniturilor din chirii cu aproximativ 70% pentru toata perioada cand va fi declarata starea de urgenta, intrucat multi dintre clientii companiei desfasoara activitati care au fost inchise de autoritati in contextual epidemiei.

Conducerea societatii va lua urmatoarele masuri de reducere a impactului negativ si asigurarea desfasurarii activitatii curente si viitoare, respectiv:

- negocierea cu fiecare client cu privire la incasarea chiriei si negocierea acesteia pentru perioada martie 2020-decembrie 2020 in functie de evolutia contextului economic al tarii;
- societatea dispune de lichiditati la momentul semnarii prezentului raport care ar putea

acoperii cheltuielie curente pentru urmatoarele luni, iar in cazul in care s-ar afla in impas va recurge la vanzarea de active sau la contractarea unei linii de credit pentru plata datoriilor.

5. Piata de capital

Compania Primcom SA este listata pe piata ATS din anul 1997.

Nu exista restrictii la transferul de valori mobiliare, nu exista restrictii la drepturile de vot si nu exista detinatori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

Lichiditatea societatii pe piata de capital este foarte scazuta din cauza actionariatului concentrat.

6. Indicatori economico-financiari

- **Bilant prescurtat la data de 31.12.2019:**

DENUMIRE ELEMENT	31.12.2018	31.12.2019
A. ACTIVE IMOBILIZATE		
I. Imobilizari necorporale	1.547.901	1.031.934
II.Imobilizari corporale	10.590.694	10.268.834
III. Imobilizari financiare	6.430	6.652
Active imobilizate - Total	12.145.025	11.307.420
B. ACTIVE CIRCULANTE		
I. Stocuri	0	0
II.Creante	123.887	95.237
III. Investitii pe termen scurt		
IV. Casa si conturile la banci	491.319	172.234
Active circulante – Total	615.206	267.471
C. CHELTUIELI I AVANS	2.072	2.034
D. DATORII : SUME CE TREBUIE SA FIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	1.564.996	3.156.998
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	-950.268	-2.890.043
F.TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	11.194.757	8.417.377

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediul: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti
Punct de lucru: Str. Maior. Av. Stefan Sanatescu nr. 43, etaj 1, ap. 3
Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX BancaTransilvania
E-mail: vanzari.primcom@gmail.com | www.primcom.ro

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200
Capital social 152.030,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

G.DATORII : SUME CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	62.248	49.829
H. PROVIZIOANE		
I.VENITURI IN AVANS	53.759	51.209
J. CAPITAL SI REZERVE		
I.CAPITAL	152.031	152.031
II.PRIME DE CAPITAL	11.693.251	11.693.251
III. REZERVE DIN REEVALUARE	7.838.583	7.579.342
IV. REZERVE	1.417.389	1.417.389
Actiuni proprii	0	0
Castiguri legate de instrumentele de cap proprii		
Pierderi legate de instrumentele de cap proprii	15.920.977	17.943.977
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A) SOLD C ct.117	4.289.370	5203082
SOLD D ct.117		
VI.PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR SOLD C ct.121		
SOLD C ct.121	663.058	
SOLD D ct.121		723.824
Repartizarea profitului(ct 129)		
CAPITALURI PROPRII- TOTAL	11.081.300	8.318.889
PATRIMONIUL PUBLIC		
CAPITALURI - TOTAL	11.081.300	8.318.889

- Contul de profit si pierdere la data de 31.12.2019:

DENUMIREA INDICATORILOR	EXERCITIUL FINANCIAR	
	2018	2019
Cifra de afaceri neta	995.620	1.032.948

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediul: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti
Punct de lucru: Str. Maior. Av. Stefan Sanatescu nr. 43, etaj 1, ap. 3
Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX BancaTransilvania
E-mail: vanzari.primcom@gmail.com | www.primcom.ro

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200
Capital social 152.030,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

Alte venituri din exploatare	2.220.831	247.936
VENITURI DIN EXPLOATARE -TOTAL	3.216.451	1.280.884
Costul materiilor prime si al consumabilelor	26.225	22.223
Alte cheltuieli materiale	17.460	11.380
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	116.838	157.411
Cheltuieli cu personalul	334.885	378.065
Ajustari de valoare	949.885	982.421
Ajustari valoare active circulante		
Alte cheltuieli de exploatare	551.208	421.778
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE -TOTAL	1.996.501	1.973.278
Impozit pe profit	557.983	31.673
Profitul sau pierderea neta a exercitiului financiar		
* profit	663.058	
* pierdere		723.824

Cash flow la data de 31.12.2019:

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2018	2019
Incasari de la client	1.187.924	1.309.730
Plati catre furnizori si angajati	1.053.962	927.851
Impozit pe profit platit	930.083	23.051
Taxe si impozite	50.924	75.965
Incasari din executari	0	
Despagubiri platite	0	
Trezoreria neta din activitatea de exploatare	-847.045	282.862
Plati pentru achzitionarea de imobilizari corporale	646.890	222.894
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	3.968.261	1.650.704
Dobanzi incasate	1.091	243
Trezoreria neta din activitatea de investitii	3.322.462	1.428.053
Sume restituite depozitar		
Plati pentru rascumpararea de actiuni	4.898.100	2.030.000
Dividende platite	586	

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediul: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti
Punct de lucru: Str. Maior. Av. Stefan Sanatescu nr. 43, etaj 1, ap. 3
Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX BancaTransilvania
E-mail: vanzari.primcom@gmail.com | www.primcom.ro

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200
Capital social 152.030,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

Trezoreria neta din activitatea de finantare	-4.898.686	-2.030.000
Cresterea neta a trezorerie si echivalentelor de trezorerie	-2.423.270	-319.085
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	2.914.589	491.319
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	491.319	172.234

Administratorii propun ca pierderea neta inregistrata de catre societate in valoare de 723.824 lei sa fie acoperita din profiturile anilor viitori.

Presedintele Consiliului de Administratie

Nichiforov Andrei

Administrator

Blindu Emilia Iulia

Administrator

Dima Banica Cristian