

## Raport anual 2016

Raportul anual conform Legii 297/2004 si Regulamentului nr. 1/2006

Pentru exercitiul financiar 2016

Data raportului: 24.04.2017

Denumirea societatii comerciale PRIMCOM SA

Sediul social: I Bucuresti, B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, parter, Sector 1

Numarul de telefon 021.255.64.24

Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului: J40/1070/1991

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise ATS, simbol PRIB

Capitalul subscris si varsat 168.920,60 RON

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala, actiuni nominative, fiecare in valoare nominala de 0,1 lei, in intregime subscris de actionari.

### 1. Analiza activitatii societatii comerciale

- a. Domeniul principal de activitate si societatii il reprezinta tranzactiile 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.
- b. Societatea a fost infiintata prin Decizia Consiliului Local al Municipiului Bucuresti nr. 1071/1990 si H.G. 597/1992.
- c. In primul semestru al anului 2016 societatea Primcom SA si-a micorat capitalul social de la valoarea de 187.689,50 lei la valoarea de 168.920,60 lei prin anularea unui numar de 187.689 actiuni proprii dobandite de catre societate in conformitate cu Hotararea nr. 2 din data de 17.03.2016 a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor.

La data de 31.12.2016 capitalul social avea valoarea de 168.920,60 lei, impartit in 1.689.206 actiuni nominative cu o valoare nominala de 0,10 lei fiecare.

- d. In cursul anului 2016 societatea a vandut si a casat urmatoarele mijloace fixe:



Nr.Inv.	Denumire mijloc fix	Tip lesire	Valoare neta = Val. de invetar - amortizare
1-1086	THOMAS MASARYK NR. 11A-GARAJ - cladire	vanzare	0
1-0117	THOMAS MASARYK NR. 11A-GARAJ - teren	vanzare	681.746,99
1-1104	LUCACIU NR. 111-PLATFORMA BETO- caldire	vanzare	54,45
1-1105	LUCACIU 111bis- BRANSAMENT APA STATIE - cladire	vanzare	0
1-0119	Vasile Lucaciu 111bis - teren	vanzare	394.951,47
2-0005	HP LASERJET 4350	casat	0

Elemente de evaluare generala a situatiei financiare a societatii:

981.630 lei	a) pierdere neta :
559.589 lei	b) cifra de afaceri :
nu este cazul	c) export :
2.955.333 lei	d) cheltuieli totale :
nu este cazul	e) % din piata detinut :
0.45 %	f) lichiditate : - indicatorul de lichiditate este de
636.905 lei	- disponibilitati :

Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul societatii :

La sfarsitul anului 2016 societatea avea un numar de 6 salariati, din care 5 cu studii superioare si 1 angajat cu studii medii. Nu exista un reprezentant al salariatilor

Raporturile dintre manager si angajati sunt in conformitate cu Legea nr. 53/2003 din Codul Muncii. In decursul lui 2016 nu s-au inregistrat conflicte de munca.

Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator .

Activitatea de locatiune nu afecteaza mediul inconjurator.

Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare : Nu este cazul



Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului :

Descrierea expunerii societatii fata de riscul de pret, de credit, de lichiditate si de cash flow : societatea nu are credite angajate, cash flow-ul asigura disponibilitatile necesare achitarii obligatiilor catre furnizori si Bugetul statului si are un indicator al lichiditatii bun.

Descrierea politicilor si obiectivelor societatii comerciale privind managementul riscului, sunt corelate cu evolutia globala a pietei imobiliare si in legatura directa cu socurile externe transmise pietei interne.

Elemente de perspectiva privind activitatea societatilor comerciale :

a) Prezentarea si analiza tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comerciale comparativ cu aceiasi perioada a anului trecut .

Societatea nu a avut probleme de lichiditate. Indicatorii de lichiditate si solvabilitate fiind relevanti in acest sens.

b) Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comerciale comparativ cu aceiasi perioada a anului trecut : societatea nu a avut in anii 2015-2016 cheltuieli de capital.

c) Prezentarea si analizarea evenimentelor tranzactiilor schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza : efectele crizei economice si financiare au influentat in mod negativ veniturile realizate din chirii si gradul de ocupare al spatiilor societatii.

Prezentarea activelor corporale ale societatii:

Prezentarea amplasarii si caracteristicilor principale capacitatii de productie in proprietatea societatii comerciale : sunt prezentate in anexele 1,2,3.

Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale : sunt prezentate in anexele 1,2,3.

Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii comerciale : pentru terenuri, in cota indiviza, in suprafata totala de 10.900,00 mp aferente unor active vandute nu s-a eliberat certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, SC PRIMCOM SA formuland actiune de emitere a acestuia care a facut obiectul Dosarului nr. 36520/3/2009\*, aflat pe rolul Curtii de Apel Bucuresti. Societatea a castigat acest



litigiu sentinta fiind definitiva si irevocabila. Totodata, a depus notificare la PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI pentru a pune in executare sentinta data de Curtea de Apel.

Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala :

Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negocieaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala : Romania- Bursa de Valori Bucuresti – ATS

Descrierea politicii societatii comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite – platite-acumulate in ultimii 3 ani si daca este cazul a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Istoricul dividendului platit de catre Primcom

- lei -

	Data declararii	Data ex dividend	Data de inregistrare	Data AGA (dividend)	Data referinta AGA	Tip dividend	Dividend Persoane Juridice	Dividend Persoane Fizice	Anul
<a href="#">Detalii</a>	N/A	24.06.2011	28.06.2011	26.05.2011	28.04.2011	brut	11,669900	11,669900	2010
<a href="#">Detalii</a>	N/A	08.06.2010	10.06.2010	18.05.2010	05.05.2010	brut	1,5000000	1,500000	2009
<a href="#">Detalii</a>	N/A	16.04.2009	20.04.2009	27.03.2009	02.03.2009	brut	1,320600	1,320600	2008
<a href="#">Detalii</a>	N/A	17.04.2008	20.04.2008	28.03.2008	01.03.2008	brut	1,000000	1,000000	2007
<a href="#">Detalii</a>	N/A	11.05.2006	15.05.2006	26.04.2006	14.04.2006	net	0,636800	0,588300	2005
<a href="#">Detalii</a>	N/A	N/A	N/A	30.03.2005	14.04.2005	net	1,732900	1,732900	2004
<a href="#">Detalii</a>	N/A	N/A	N/A	27.02.2004	20.02.2004	net	0,282800	0,298500	2003
<a href="#">Detalii</a>	N/A	N/A	N/A	18.03.2003	05.03.2003	net	0,200900	0,212100	2002
<a href="#">Detalii</a>	N/A	N/A	N/A	18.03.2002	28.02.2002	net	0,249200	0,263100	2001

Numarul total de actiuni la 31.12.2016 este de: 1.689.206.

Descrierea oricaror activitati ale societatii comerciale de achizitionare a propriilor actiuni :  
Nu este cazul

In cazul in care societatea comerciala are filiale, precizarea numarului si a valorilor





nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale : Nu este cazul

In cazul in care societatea comerciala a emis obligatii si/sau alte tipuri de creanta prezentarea modului in care societatea comerciala isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare : societatea nu a emis obligatii si titluri de creanta in anul 2016.

Conducerea societatii comerciale :

4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii comerciale si a urmatoarele informatii pentru fiecare administrator :

a) Georgescu Petre Madalin – Prededintele Consiliului de Administratie; Alexe Valentina – administrator; Dan Gheorghe - administrator

b) orice acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorul respectiv si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator : nu e cazul

c) participarea administratorului la capitalul societatii comerciale : nici unul dintre administratori nu detin actiuni Primcom;

d) lista persoanelor afiliate societatilor comerciale :

- in conditiile termenului afiliat conform standardului Directivei a VI-a Comunitatii Economice Europene , persoane afiliate sunt :

\* SC Fondul Proprietatea SA , cu o participatie la capitalul social de peste 75,4811%

\* SIF Muntenia IV SA cu o participatie de 14,8896%

4.2 Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii comerciale. Pentru fiecare prezentarea urmatoarelor informatii :

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executiva :

- directorul general – mandatar cu contract valabil pana la 10.05.2018

b) orice acord, intelegere sau legatura de familie intre persoana respectiva si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive : nu e cazul

c) participarea persoanei respective la capitalul societatii comerciale : Neacsu Vlad Nicolae, director general, nu detine actiuni Primcom.

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1 si 4.2 precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului. Societatea nu dispune de datele si informatiile solicitate in legatura cu administratorii societatii.

5. Situatia financiar- contabila :



## 5.a. Analiza elementelor de bilant pe ultimii trei ani :

- lei -

31.XII.2016		31.XII.2015		31.XII.2014		Denumire
%	Valoarea	%	Valoarea	%	valoarea	
15.09	2.579.835	20.43	4.073.422	19.41	4.706.762	Imobilizari necorporale
84.87	14.505.015	79.54	15.857.968	80.56	19.539.285	Imobilizari corporale
0.04	6.330	0.03	6.330	0.03	6.570	Imobilizari financiare
100	17.091.180	100	19.937.720	100	24.252.617	Active imobilizate - total
2.15	20.603		0	5.04	155.956	Stocuri
31.32	299.840	61.45	274.237	9.71	300.397	Creante
66.53	636.905	38.55	172.023	85.25	2.637.662	Casa si conturi la banci
100	957.348	100	446.260	100	3.094.015	Active circulante - total
	1.305		4.263		2.246	Cheltuieli in avans
	2.174.850		2.556.860		3.030.778	Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an
	-1.218.747		-2.108.887		65.483	Active circulante nete, respectiv datorii curente nete
	15.872.433		17.828.833		24.318.100	Total active minus datorii curente
	56.867		51.466		83.423	Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare un an
	0		0		0	Provizioane pentru riscuri si



						cheltuieli
	58.859		61.408		64.171	Venituri in avans
	15.759.257	-	17.718.509	-	24.170.506	Capitaluri proprii

5.b. Analiza contului de profit si pierdere:

-lei-

31.XII.2016		31.XII.2015		31.XII.2014		Denumire
%	Valoare	%	Valoare	%	Valoare	
99.97	2.147.720	98.18	5.230.131	97.82	3.388.960	I. Venituri din exploatare
			189.398			- vanzari de marfuri
26.05	559.589		612.319		715.348	- productia vanduta
73.92	1.588.131		4.428.414		2.673.612	- alte venituri
0.03	740	1.82	96.975	2.18	75.378	II. Venituri financiare
						III. Venituri extraordinare
100	2.148.460	100	5.327.106	100	3.464.338	Total venituri
100	2.955.333	100	5.441.216		4.626.338	IV. Cheltuieli din exploatare
		2.87	155.956			- privind marfurile
3.63	107.204	2.88	156.976	3.22	148.849	- cheltuieli materiale
12.31	363.735	6.11	332.666	10.36	479.548	- lucrari si servicii executate de terti
4.88	144.313	2.27	123.761	4.39	202.880	- impozite si taxe
10.74	317.341	6.18	336.295	9.16	423.853	- cheltuieli cu personalul
31.98	945.160	17.74	965.108	32.25	1.491.884	- amortizarea



				0.84	38.751	- ajustarea valorii activelor circulante(cheltuieli)
		-15.11	-822.402			- ajustarea valorii activelor circulante(venituri)
36.46	1.077.580	77.06	4.192.856	39.78	1.840.573	- alte cheltuieli
						- ajustari privind provizioanele (cheltuieli)
						- ajustari privind provizioanele (venituri)
						V. Cheltuieli financiare
						VI. Cheltuieli extraordinare
100	2.955.333	100	5.441.216	100	4.626.338	Total cheltuieli
	-807.613		-211.085		-1.237.378	VII. Rezultatul din exploatare
	740		96.975		75.378	VIII. Rezultatul financiar
						IX. Rezultatul extraordinar
	-806.873		-114.110		-1.162.000	X. Rezultatul brut al exercitiului
	174.757		707.218		520.450	XI. Impozit pe profit
	-981.630		-821.328		-1.682.450	XII. Rezultatul net al exercitiului
	559.589		801.717		715.348	XIII. Cifra de afaceri





5.c. Cash flow la 31.12.2016 :

Situatia fluxului de numerar a anului 2016 :

172.023 lei	Disponibil la inceputul perioadei
2.846.540 lei	Active imobilizate
-20.603 lei	Stocuri
-25.602 lei	Creante si asimilate
2.958 lei	Cheltuieli in avans
- 1.959.253 lei	Capitaluri proprii
-	Provizioane
5.401 lei	Impozite si datorii asimilate
-382.010 lei	Datorii
- 2.549 lei	Venituri inregistrate in avans
636.905 lei	Disponibil la sfarsitul perioadei

6. Anexe :

1. Situatiile financiare anuale respectiv bilantul contabil, contul de profit si pierdere, modificarea capitalului propriu, fluxulului de trezorerie si notele explicative la 31.12.2016 ; Balanta de verificare sintetica la 31.12.2016.
2. Raportul administratorilor privind rezultatele economico-financiare la 31.12.2016.
3. Raportul auditorului financiar pentru exercitiul financiar al anului 2016.

Presedintele Consiliului de Administratie,  
Georgescu Petre Madalin

Director General,  
Vlad Nicolae Neacsu

Verificat,  
SC Arcad Expert Consulting SRL

