

## Raport anual 2013

Domeniul principal de activitate si societatii il reprezinta tranzactiile imobiliare, cod CAEN 682, anume activitati imobiliare asupra bunurilor propii 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.

Societatea a fost infiintata prin Decizia Consiliului Local al Municipiului Bucuresti nr. 1071/1990 si H.G. 597/1992.

In decursul exercitiului financiar 2013 nu au avut loc procese de fuziune sau reorganizare.

In cursul anului 2014 societatea a vandut urmatoarele active si terenuri in cota indiviza:

- activul (constructie si terenul in cota indiviza aferent) situat in Calea Floreasca nr. 111-113, sector 1 in suprafata utila totala de 1.419,89 mp si teren, in cota indiviza, de 529,40 mp
- terenul, in cota indiviza, situat in Calea Dorobantilor nr. 59, sector 1, in suprafata de 27,57 mp;
- terenul , in cota indiviza, situat in sos. Pantelimon nr. 354, bl. 2, sector 2, in suprafata de 16,82 mp;

Elemente de evaluare generala a situatiei financiare a societatii:

a) pierdere neta :	325.673 lei
b) cifra de afaceri :	892.438 lei
c) export :	nu este cazul
d) cheltuieli totale :	3.785.982 lei
e) % din piata detinut :	nu este cazul
f) lichiditate : - indicatorul de lichiditate este de	4.82 %
- disponibilitati :	10.959.935 lei

Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul societatii :

La sfarsitul anului 2013 societatea are un numar de 6 salariatii, 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 2013 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 foarte 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 2012-2013 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 face obiectul Dosarului nr. 36520/3/2009\*, aflat pe rolul Curtii de Apel Bucuresti.

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 – Piata RASDAQ ;

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 micorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

## Istoricul dividendului platit de catre Primcom

- lei -

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

Numarul total de actiuni la 31.12.2013 este de: 2.069.267.

Descrierea oricaror activitati ale societatii comerciale de achizitionare a propriilor actiuni : In decursul anului 2013 nu au fost achizitionate actiuni proprii.

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 2013.

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 78,9719%

\* SIF Muntenia IV SA cu o participatie de 18.524%

#### 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 11.05.2014

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, cu un numar de 729 actiuni.

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 -

Denumire	31.XII.2011		31.12.2012		31.XII.2013	
	valoarea	%	Valoarea	%	Valoarea	%
Imobilizari necorporale	1.418	0.01	6.931.532	22.23	6.546.114	23.02
Imobilizari corporale	22.724.576	99.97	24.242.083	77.75	21.878.361	76.95
Imobilizari financiare	3.693	0.02	4.618	0.02	7.118	0.03
Active imobilizate – total	22.729.687	100	31.178.233	100	28.431.593	100
Stocuri	470	0.01				
Creante	606.115	1.44	391.191	4.67	201.610	1.84
Casa si conturi la banci	5.502.143	98.55	7.977.393	95.33	10.758.326	98.16
Active circulante – total	6.108.728	100	8.368.584	100	10.959.936	100
Cheltuieli in avans	8.546		9.594		2.603	

Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an	336.974		2.078.740		2.271.893	
Active circulante nete, respectiv datorii curente nete	5.780.300		6.299.438		8.690.645	
Total active minus datorii curente	28.509.987		37.477.671		37.122.238	
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare un an	99.209		67.595		40.385	
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	0		0		0	
Venituri in avans	71.820		69.270		66.720	
Capitaluri proprii	28.338.958	-	37.340.806	-	37.015.133	-

5.b. Analiza contului de profit si pierdere:

-lei-

Denumire	31.XII.2011		31.XII.2012		31.XII.2013	
	Valoare	%	Valoare	%	Valoare	%
I. Venituri din exploatare	1.685.511	58.90	1.305.590	74.36	3.211.532	89.22
- vanzari de marfuri	0.0		35.761			
- productia vanduta	884.173		961.964		892.438	
- alte venituri	801.338		307.865		2.319.094	
II. Venituri financiare	1.176.126	41.10	450.159	25.64	387.976	10.78
III. Venituri extraordinare	0					
Total venituri	2.861.637	100.00	1.755.749	100	3.599.508	100

IV. Cheltuieli din exploatare	2.574.009		4.899.485		3.784.186	
- privind marfurile	0.00	0.00	73.115	1.49		
- cheltuieli materiale	57.467	2.23	247.152	5.04	132.876	3.51
- lucrari si servicii executate de terti	598.626	23.26	662.813	13.52	404.112	10.67
- impozite si taxe	124.742	4.85	205.457	4.19	242.577	6.41
- cheltuieli cu personalul	632.560	24.57	1.393.414	28.44	356.104	9.41
- amortizarea	654.081	25.41	1.737.907	35.47	1.540.838	40.70
- ajustarea valorii activelor circulante(cheltuieli)	458.674	-17.82	629.612	12.85	153.328	4.05
- ajustarea valorii activelor circulante(venituri)	458.674	+17.82	206.220	-4.21	-947.606	-25.03
- alte cheltuieli	506.533	19.68	292.345	5.96	1.901.957	50.24
- ajustari privind provizioanele (cheltuieli)						
- ajustari privind provizioanele (venituri)			136.110	-2.77		
V. Cheltuieli financiare	0.00	0.00	232	0.00	1.796	0.05
VI. Cheltuieli extraordinare	0.00	0.00				
<b>Total cheltuieli</b>	<b>2.574.009</b>	<b>100.00</b>	<b>4.899.717</b>	<b>100</b>	<b>3.785.982</b>	<b>100</b>
VII. Rezultatul din exploatare	- 888.498	-308.90	-3.593.895		-572.654	
VIII. Rezultatul financiar	1.176.126	408.90	449.927		386.180	
IX. Rezultatul extraordinar	0.00					

X. Rezultatul brut al exercitiului	287.628	100.00	-3.143.968		-186.474	
XI. Impozit pe profit	223.392				139.199	
XII. Rezultatul net al exercitiului	64.236		-3.143.968		-325.673	
XIII. Cifra de afaceri	884.173		997.725		892.438	

5.c. Cash flow la 31.12.2013 :

Situatia fluxului de numerar a anului 2013 :

Disponibil la inceputul perioadei	7.977.393 lei
Active imobilizate	2.746.640 lei
Stocuri	-
Creante si asimilate	189.581 lei
Cheltuieli in avans	6.991 lei
Capitaluri proprii	- 325.674 lei
Provizioane	-
Impozite si datorii asimilate	-27.210 lei
Datorii	193.153 lei
Venituri inregistrate in avans	- 2.550 lei
Disponibil la sfarsitul perioadei	10.758.326 lei

6. Anexe :

1. Situatiile financiare anuale respectiv bilantul contabil, contul de profit si pierdere, modificarea capitalului propriu, fluxulului de trezorerie si notele explicative la 31.12.2013 ; Balanta de verificare sintetica la 31-12-2013.
2. Raportul administratorilor privind rezultatele economico-financiare la 31.12.2013.
3. Raportul auditorului financiar pentru exercitiul financiar al anului 2013.

Director General  
Vlad Nicolae Neacsu

Verificat  
SC Mazars Consulting SRL