

RAPORTUL

Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2022

Cuprins

1. Structura de conducere

1.1. Consiliul de administratie

1.2. Guvernanta corporativa

1.3. Auditorul

2. Activitatea companiei in anul 2022

2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei

3. Alte informatii despre companie

4. Activitatea companiei pentru anul 2023

5. Piata de capital

6. Indicatori economico-financiari

Nota: Cifrele prezentate in prezentul raport sunt conform situatiilor financiare auditate pentru anul 2022

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 133.830,60 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 Neacsu Vlad Nicolae - membru si d-na Blindu Emilia Iulia - membru.

In cursul exercitiului financiar 2022 componenta Consiliului de Administratie nu a fost modificata.

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.

Mandatele membrilor Consiliului de Administratie expira pe data de 10.06.2023, iar mandatul Directorului General expira pe data de 19.07.2023.

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 2022

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 133.830,60 lei, impartit in 1.338.306 actiuni cu o valoare nominala de 0,1 lei. Actiunile se tranzactioneaza pe piata ATS.

Evolutia structurii actionariatului Primcom in cadrul anului 2022

Actionari 2021	Numar actiuni 31.12.2021	Pondere 31.12.2021	Actionari 2022	Numar actiuni 31.12.2022	Pondere 31.12.2022
NICHIFOROV ANDREI	990.285	68,2811	NICHIFOROV ANDREI	990.285	73,9954
SIF Muntenia	195.345	14,4692	SIF Muntenia	195.345	14,5964
Alti actionari	264.676	18,2496	Alti actionari	152.676	11.4082
Total	1.450.306	100%	Total	1.338.306	100%

In data de 19.01.2022 Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor a hotarat reducerea capitalului social al societatii de la valoarea de 145.030,60 lei la valoarea de 133.830,60 lei prin anularea unui numar de 112.000 actiuni proprii dobandite de catre societate.

2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei

Piata spatiilor comerciale din Bucuresti a cunoscut o evolutie buna in ultimele 12 luni.

Valoare chirilor spatiilor comerciale s-a schimbat semnificativ in ultimul an de zile, astfel ca in multe contracte de inchiriere, chiria a fost renegociata.

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

Compania detine un portofoliu de mai multe spatii comerciale situate in b-dul Chisinau nr. 1, Complex Delfinului, Str. Cozia nr. 21, Str. Marmurei nr. 36 si un teren in Str. Ziduri Mosi nr. 3-5.

In anul 2022 societatea a vandut patru mijloace fixe in conformitate cu hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor si ale Consiliului de Administratie dupa cum urmeaza:

Nr.Inv.	Denumire mijloc fix	Tip lesire	Valoare neta = Val. de invetar – amortizare -lei-
1-1101	COZIA NR. 21 - SP. COM- constructie	vanzare	12.657,64
1-1074	AEROGARII 33(COMPL.AVIATIEI) – constructie	vanzare	71.076,49
1-0046	AEROGARII 33(COMPL.AVIATIEI)- teren, cota indiviza	vanzare	361.840.20
1-1103	COZIA NR. 21 - SP. COM- constructie	vanzare	52.437,38
1-1109	IULIU MANIU NR. 14, BL.13- constructie	vanzare	4.031,59
1-0123	IULIU MANIU NR. 14, BL.13- teren, cota indiviza	vanzare	6.488.49

Atragerea unor surse noi de venituri s-a realizat prin inchirierea unor spatii comerciale aflate in patrimoniul 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.

2.1.2. Managementul cotelor indivize de teren si a altor proprietati

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

Situatia litigiilor la 31.12.2022 este urmatoarea:

Nr.dosar	Parti	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen
1)2471/118/2006 Creditoare	SC PRIMCOM SA vs SC LIMCO POWER	Procedura insolventei - 945.234,84 lei inregistrata la masa credala	Tribunalul Constanta	Fond	12.06.2023 – in vederea continuarii procedurii
2)72/2016 Creditoare	SC PRIMCOM SA vs SC MAD GENERIC SRL	Executare silita	BEJ EZER LUCIAN		Nu s-a recuperat debitul.
3)64/2017 Creditoare	SC PRIMCOM SA vs SC ANDREA VINICIUS	Executare silita	BEJ EZER LUCIAN		Nu s-a recuperat debitul.

	COMPANY SRL				
4)9777/300/2022	Administratia Pietelor SA vs Primcom SA	Obligatia de a face (ordonanta presedintiala)	Judecatoria Sector 2	Fond	Respinge ca inadmisibila cererea de ordonanta presedintiala. Obliga reclamantii la plata catre Primcom SA a sumei de 2.000 lei reprezentand cheltuieli de juecata.
5)9777/300/2022	Administratia Pietelor SA vs Primcom SA	Obligatia de a face (ordonanta presedintiala)	Judecatoria Sector 2	Apel	Anuleaza apelul ca netimbrat.
6)9654/300/2022	Administratia Pietelor SA vs Primcom SA	Obligatia de a face	Judecatoria Sector 2	Fond	Respinge cererea completata ca neintemeiata. Obliga reclamantii in solidar la plata catre Primcom SA a sumei de 2.500 lei reprezentand onorariu avocat.

3. Alte informatii despre companie

Structura angajatilor:

Societatea avea la inceputul anului 2022 un numar de 5 angajati. La sfarsitul anului 2022 compania avea un numar de 5 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.

Mentionam ca societatea nu are datorii catre institutiile statului.

4. Activitatea companiei pentru anul 2023

In decursul anului 2023 se va continua strategia societatii ce consta in vanzarea cotelor indivize de teren, vanzarea unor active si inchirierea spatiilor comerciale aflate in proprietate.

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 133.830,60 RON
 Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

Organizarea societatii la sfarsitul anului 2022 permite societatii un management eficient al activitatii curente si viitoare.

Conducerea societatii va lua 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 ianuarie 2023-decembrie 2023 in functie de evolutia contextului economic al tarii;
- societatea dispune de lichiditati la momentul semnarii prezentului raport care ar putea acoperii cheltuielie curente, iar in cazul in care s-ar afla in impas va recurge la vanzarea de active, imprumuturi de la asociati sau la contractarea unei linii de credit pentru plata datoriilor.

Actionarii au aprobat achizitionarea unui numar de 114.000 actiuni comune, nominative si emise in forma dematerializata, reprezentand 8,5182% din capitalul social al Primcom SA. Achizitia de actiuni de catre Primcom SA in cadrul Ofertei Publice a facut parte din programul de rascumparare aprobat prin Hotararea nr. 4 a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 03.11.2022 si prin Decizia ASF nr. 44/17.01.2023. Pretul de Oferta a fost de 29,00 lei pentru o actiune. Perioada de derulare a Ofertei Publice de Cumparare a fost in perioada 25.01.2023-07.02.2023.

In luna Ianuarie 2023 societatea Primcom SA a vandut un mijloc fix, respectiv:

Nr.Inv.	Denumire mijloc fix	Tip Iesire	Valoare neta = Val. de inventar – amortizare -lei-
1-1102	COZIA NR. 21 - SP. COM- constructie	vanzare	66.214,70

Actionarul majoritar dl. Nichiforov Andrei, a imprumutat societatea in data de 13.02.2023 cu suma 124.000 EURO, reprezentand 608.158 lei pentru acoperirea cheltuielilor curente ale societatii.

In luna Februarie 2023 societatea Primcom SA a achizitionat un mijloc fix, respectiv un autoturism electric in valoare de 512.217 lei.

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 31.12.2022:

DENUMIRE ELEMENT	31.12.2021	31.12.2022
A. ACTIVE IMOBILIZATE		
I. Imobilizari necorporale	0	0
II.Imobilizari corporale	8.761.540	7.660.775
III. Imobilizari financiare	7.652	999.230
Active imobilizate - Total	8.769.192	8.660.005
B. ACTIVE CIRCULANTE		
I. Stocuri	0	0
II.Creante	74.851	72.274
III. Investitii pe termen scurt	0	2.490.000
IV. Casa si conturile la banci	42.152	67.405
Active circulante – Total	117.003	2.629.679
C. CHELTUIELI I AVANS	956	1.337
D. DATORII : SUME CE TREBUIE SA FIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	1.541.944	1.933.581
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	-1.423.985	697.435
F.TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	7.345.207	9.357.440
G.DATORII : SUME CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	32.064	
H. PROVIZIOANE		
I.VENITURI IN AVANS		
J. CAPITAL SI REZERVE		
I.CAPITAL	145.031	133.831
II.PRIME DE CAPITAL	11.693.251	11.693.251
III. REZERVE DIN REEVALUARE	6.563.051	5.975.990

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 133.830,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

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	21.180.777	21.180.777
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A) SOLD C ct.117	5.109.492	8.324.863
SOLD D ct.117		
VI.PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR SOLD C ct.121		
SOLD C ct.121	2.628.311	2.044.298
SOLD D ct.121		
Repartizarea profitului(ct 129)		
CAPITALURI PROPRII- TOTAL	7.313.143	9.357.440
PATRIMONIUL PUBLIC		
CAPITALURI - TOTAL	7.313.143	9.357.440

- Contul de profit si pierdere la data de 31.12.2022:

DENUMIREA INDICATORILOR	EXERCITIUL FINANCIAR	
	2021	2022
Cifra de afaceri neta	317.744	375.773
Alte venituri din exploatare	4.004.159	3.552.000
VENITURI DIN EXPLOATARE -TOTAL	4.321.903	3.927.773
Costul materiilor prime si al consumabilelor	26.558	20.999
Alte cheltuieli materiale	5.361	14.285
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	89.698	164.872
Cheltuieli cu personalul	286.842	182.566
Ajustari de valoare	914.571	307.821

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 133.830,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

Ajustari valoare active circulante		
Alte cheltuieli de exploatare	322.963	1.174.608
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE -TOTAL	1.645.993	1.865.151
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	7	22.513
Impozit pe profit		
Impozit pe venit	47.606	40.837
Profitul sau pierderea neta a exercitiului financiar		
* profit	2.628.311	2.044.298
* pierdere		

Cash flow la data de 31.12.2022:

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2021	2022
Incasari de la client	506.789	600.540
Plati catre furnizori si angajati	216.618	(1.780.658)
Impozit pe profit platit	(50.946)	(13.580)
Taxe si impozite	(45.283)	(132.071)
Incasari din executari	0	0
Despagubiri platite	-	-
Trezoreria neta din activitatea de exploatare	627.178	(1.325.768)
Plati pentru achzitionarea de imobilizari corporale	0	58.810
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	2.346.146	4.151.476
Plata pentru constituire depozit		(2.490.000)
Dobanzi incasate	7	8.356
Trezoreria neta din activitatea de investitii	2.346.153	1.611.022
Sume restituite depozitar		
Plati pentru rascumpararea de actiuni	(3.248.000)	
Incasari din imprumuturi asociat	260.000	60.000
Rambursare imprumut asociat		(320.000)
Dividende platite		
Trezoreria neta din activitatea de finantare	(2.988.000)	(260.000)
Cresterea neta a trezorerie si echivalentelor de trezorerie	(14.668)	25.253
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	56.820	42.152
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	42.152	67.405

Administratorii propun ca profitul in valoare de 2.044.298 lei aferent anului financiar încheiat la 31 decembrie 2022 sa acopere pierderile inregistrate de societate in anii precedenti.

Presedintele Consiliului de Administratie

Nichiforov Andrei

Administrator

Blindu Emilia Iulia

Administrator

Neacsu Vlad Nicolae