

RAPORTUL

Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2023

Cuprins

1. Structura de conducere

1.1. Consiliul de administratie

1.2. Guvernanta corporativa

1.3. Auditorul

2. Activitatea companiei in anul 2023

2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei

3. Alte informatii despre companie

4. Activitatea companiei pentru anul 2024

5. Piata de capital

6. Indicatori economico-financiari

Nota: Cifrele prezentate in prezentul raport sunt conform situatiilor financiare auditate pentru anul 2023

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

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

Capital social 122.430,60 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX BancaTransilvania

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

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

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 2023 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 08.06.2027, iar mandatul Directorului General expira pe data de 07.06.2027.

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.

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.

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 122.430,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

2. Activitatea companiei in 2023

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 122.430,60 lei, impartit in 1.224.306 actiuni cu o valoare nominala de 0,1 lei. Actiunile se tranzactioneaza pe piata ATS.

Evolutia structurii actionariatului Primcom in cadrul anului 2023

Actionari 2022	Numar actiuni 31.12.2022	Pondere 31.12.2022	Actionari 2023	Numar actiuni 31.12.2023	Pondere 31.12.2023
NICHIFOROV ANDREI	990.285	73,9954	NICHIFOROV ANDREI	897.853	73,3357
SIF Muntenia	195.345	14,5964	SIF Muntenia	177.111	14,4662
Alti actionari	152.676	11.4082	Alti actionari	149.342	12,1981
Total	1.338.306	100%	Total	1.224.306	100%

In data de 12.07.2023 Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor a hotarat reducerea capitalului social al societatii de la valoarea de 133.830,60 lei la valoarea de 122.430,60 lei prin anularea unui numar de 114.000 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. Marmurei nr. 36 si un teren in Str. Ziduri Mosi nr. 3-5.

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 122.430,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

In anul 2023 societatea a vandut doua 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-
1-1102	COZIA NR. 21 - MAGAZIN ALIMENTAR – constructie	vanzare	66.214,70
1-0080	STEFAN CEL MARE NR. 240,BL.59A- teren, cota indiviza	vanzare	11.848,54

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.

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 31.12.2023 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	10.06.2024 – 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 COMPANY SRL	Executare silita	BEJ EZER LUCIAN		Nu s-a recuperat debitul.
4)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. La

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

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

Capital social 122.430,60 RON

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

					data de 17.03.2023 Administratia Pietelor a formulat apel.
--	--	--	--	--	--

3. Alte informatii despre companie

Structura angajatilor:

Societatea avea la inceputul anului 2023 un numar de 6 angajati. La sfarsitul anului 2023 compania avea un numar de 6 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.

In anul 2023 societatea s-a aflat in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare, urmare actionarul majoritar d-nul Nichiforov Andrei a imprumutat societatea cu suma de 313.687 lei pentru acoperirea cheltuielilor curente.

In perioada martie 2023-decembrie 2023 indemnizatia directorului general, in suma totala de 29.250 lei, nu a fost platita intrucat societatea nu a dispus de resuse financiare.

4. Activitatea companiei pentru anul 2024

In decursul anului 2024 se va continua strategia societatii ce consta in vanzarea cotelor indivize de teren, vanzarea unor active si inchirierea spatiilor comerciale aflate in proprietate.

In acest sens, in luna martie 2024 s-a incheiat o promisiune de vanzare cumparare pentru o suprafata de 29,78 mp, teren, in cota indiviza, situat in Bucuresti, str. Basarabia nr. 110, bl. L8, sector 2, aferenta unei constructii care nu se mai afla in proprietatea societatii.

Organizarea societatii la sfarsitul anului 2023 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 2024-decembrie 2024 in functie de evolutia contextului economic al tarii;
- societatea dispune de lichiditati la momentul semnarii prezentului raport care ar putea

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

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

Capital social 122.430,60 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX BancaTransilvania

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

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

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.

Actionarul majoritar dl. Nichiforov Andrei, a imprumutat societatea in ianuarie 2024 cu suma 50.000 lei pentru acoperirea cheltuielilor curente ale societatii.

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 31.12.2023:

DENUMIRE ELEMENT	31.12.2022	31.12.2023
A. ACTIVE IMOBILIZATE		
I. Imobilizari necorporale	0	0
II.Imobilizari corporale	7.660.775	7.892.973
III. Imobilizari financiare	999.230	8.025
Active imobilizate - Total	8.660.005	7.900.998
B. ACTIVE CIRCULANTE		
I. Stocuri	0	0
II.Creante	72.274	55.906
III. Investitii pe termen scurt	2.490.000	0
IV. Casa si conturile la banci	67.405	18.965
Active circulante – Total	2.629.679	74.871
C. CHELTUIELI I AVANS	1.337	519
D. DATORII : SUME CE TREBUIE SA FIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	1.933.581	1.573.775
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	697.435	-1.498.385

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

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

Capital social 122.430,60 RON

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

F.TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	9.357.440	6.402.613
G.DATORII : SUME CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	0	8.900
H. PROVIZIOANE		
I.VENITURI IN AVANS		
J. CAPITAL SI REZERVE		
I.CAPITAL	133.831	122.431
II.PRIME DE CAPITAL	11.693.251	11.693.251
III. REZERVE DIN REEVALUARE	5.975.990	5.907.550
IV. REZERVE	2.365.984	2.365.984
Actiuni proprii	0	0
Castiguri legate de instrumentele de cap proprii		
Pierderi legate de instrumentele de cap proprii	21.180.777	24.475.377
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A) SOLD C ct.117	8.324.863	10.437.602
SOLD D ct.117		
VI.PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR SOLD C ct.121		
SOLD C ct.121	2.044.298	342.272
SOLD D ct.121		
Repartizarea profitului(ct 129)		
CAPITALURI PROPRII- TOTAL	9.357.440	6.393.713
PATRIMONIUL PUBLIC		
CAPITALURI - TOTAL	9.357.440	6.393.713

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediul: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

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

Capital social 122.430,60 RON

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

- Contul de profit si pierdere la data de 31.12.2023:

DENUMIREA INDICATORILOR	EXERCITIUL FINANCIAR	
	2022	2023
Cifra de afaceri neta	375.773	188.404
Alte venituri din exploatare	3.552.000	1.161.383
VENITURI DIN EXPLOATARE -TOTAL	3.927.773	1.349.787
Costul materiilor prime si al consumabilelor	20.999	9.436
Alte cheltuieli materiale	14.285	2.391
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	164.872	135.353
Cheltuieli cu personalul	182.566	182.566
Ajustari de valoare	307.821	272.338
Ajustari valoare active circulante		
Alte cheltuieli de exploatare	1.174.608	401.475
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE -TOTAL	1.865.151	1.003.648
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	22.513	9.285
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	0	-845
VENITURI TOTALE	3.952.286	1.359.072
CHELTUIELI TOTALE	1.865.151	1.002.803
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(A)		
* profit	2.085.135	356.269
* pierdere		
Impozit pe venit	40.837	13.997
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A)		
* profit	2.044.298	342.272
* pierdere		

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediul: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

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

Capital social 122.430,60 RON

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

Cash flow la data de 31.12.2023:

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2022	2023
Incasari de la client	600.540	373.041
Alte incasari	0	991.800
Plati catre furnizori si angajati	(1.780.658)	(599.722)
Impozit pe profit platit	(13.580)	(40.807)
Taxe si impozite	(132.071)	(497.875)
Incasari din executari	0	0
Despagubiri platite	-	-
Trezoreria neta din activitatea de exploatare	(1.325.768)	226.436
Plati pentru achzitionarea de imobilizari corporale	58.810	(611.867)
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	4.151.476	816.583
Plata pentru constituire depozit	(2.490.000)	0
Lichidare depozit	0	2.490.000
Diferente de curd valutar	0	133
Dobanzi incasate	8.356	22.586
Trezoreria neta din activitatea de investitii	1.611.022	2.717.436
Sume restituite depozitar		
Plati pentru rascumpararea de actiuni		(3.306.000)
Incasari din imprumuturi asociat	60.000	653.158
Rambursare imprumut asociat	(320.000)	(339.470)
Dividende platite		
Trezoreria neta din activitatea de finantare	(260.000)	(2.992.312)
Cresterea neta a trezorerie si echivalentelor de trezorerie	25.253	(48.440)
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	42.152	67.405
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	67.405	18.965

Administratorii propun ca profitul in valoare de 342.272 lei aferent anului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 sa acopere pierderile inregistrate de societate in anii precedenti.

Presedintele Consiliului de Administratie

Nichiforov Andrei

Administrator

Blindu Emilia Iulia

Administrator

Neacsu Vlad Nicolae

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatiul comercial 12, Sect.1, Bucuresti Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

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

Capital social 122.430,60 RON

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