

RAPORTUL

Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2020

Cuprins

1. Structura de conducere

1.1. Consiliul de administratie

1.2. Guvernanta corporativa

1.3. Auditorul

2. Activitatea companiei in anul 2020

2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei

3. Alte informatii despre companie

4. Activitatea companiei pentru anul 2021

5. Piata de capital

6. Indicatori economico-financiari

Nota: Cifrele prezentate in prezentul raport sunt conform situatiilor financiare auditate pentru anul 2020

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 145.030,60 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 Neacsu Vlad Nicolae – membru si d-na Blindu Emilia Iulia - membru.

In cursul exercitiului financiar 2020 componenta Consiliului de Administratie a fost modificata. Adunarea Generala a Ordinara a Actionarilor in data de 02.09.2020 prin hotararea nr. 3 a numit un nou membru in Consiliul de Administratie, respectiv pe d-nul Neacsu Vlad Nicolae, urmare a demisiei d-nului Dima Banica Cristian.

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.

Consiliul de Administratie in data de 20.07.2020 a aprobat numirea d-nului Neacsu Vlad Nicolae in functia de director general, pe o perioada de 4 ani, urmare a demisiei din functie a d-nului Nichiforiv Andrei.

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.

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 145.030,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

2. Activitatea companiei in 2020

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 145.030,60 lei, impartit in 1.450.306 actiuni cu o valoare nominala de 0,1 lei. Actiunile se tranzactioneaza pe piata ATS.

Evolutia structurii actionariatului Primcom in cadrul anului 2020

Actionari 2019	Numar actiuni 31.12.2019	Pondere 31.12.2019	Actionari 2020	Numar actiuni 31.12.2020	Pondere 31.12.2020
NICHIFOROV ANDREI	1.081.138	71,1132	NICHIFOROV ANDREI	1.081.138	74,5455
SIF Muntenia	213.267	14,0279	SIF Muntenia	213.267	14,7050
Alti actionari	225.901	14,8590	Alti actionari	155.901	10,7495
Total	1.520.306	100%	Total	1.45.306	100%

In data de 02.09.2020 Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor a hotarat reducerea capitalului social al societatii de la valoarea de 152.030,60 lei la valoarea de 145.030,60 lei prin anulara unui numar de 70.000 actiuni proprii dobandite de catre societate.

2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei

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

Activitatea societatii a fost afectata pe perioada starii de urgenta si ulterior pe perioada starii de alerta, in sensul ca peste 50% din activitatea chiriilor sai a fost suspendata, iar societatea a redus chiriile acestorala zero. Incepand cu jumatatea lunii Iunie 2020 activitatea chiriilor a fost reluata. Avand in vedere scaderea cu mai mult de 25% a veniturilor incepand cu luna Aprilie 2020, Primcom SA a obtinut Certificat galben pentru situatie de urgenta - Tip 2.

Din cauza starii de urgenta instituita pe teritoriul Romaniei de catre Presedintele Romaniei, prin Decretul nr. 195 din 16 martie 2020, ca urmare a evolutiei situatiei epidemiologice internationale determinate de raspandirea coronavirusului SARS-CoV-2, piata spatiilor comerciale din Bucuresti a cunoscut o modificare negativa.

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).

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 145.030,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

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 18 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	Aerogarii 33	360	Comercial
3	Cozia nr. 21	256	Comercial
4	Chisinau nr. 1	750	Comercial

In anul 2020 a fost vandut un spatiu comercial si un teren in cota indiviza, in conformitate cu hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor si ale Consiliului de Administratie. Constructia din str. Ziduri Mosi nr. 3-5, sector 2, amortizata complet, aflata intr-o stare avansata de degradare a fost demolata conform autorizatiei de desfiintare nr.343/4"Z"/29.05.2020 si a Procesului verbal de receptive finala din data de 28.12.2020.

Nr.Inv.	Denumire mijloc fix	Tip lesire	Valoare neta = de invetar – amortizare	Val.
1-1085	ZIDURI MOSI NR. 3-5-Cladire	demolare		0,0
1-1081	ION MIHALACHE NR. 47, BL. 16A-Cladire	vanzare	512.517,68	
1-0015	ION MIHALACHE NR. 47, BL. 16A - Teren cota indiviza	vanzare	11.900,63	
1-0087	PANTELIMON NR. 354, BL. 2, Teren cota indiviza	vanzare	50.287,95	
		Total	574.706,26	

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 145.030,60 RON
 Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

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 31.12.2020 fiind de 283.592,87 lei

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

Compania a continuat strategia de reducere a numarului de litigii comerciale si pe parcursul anului 2020.

Situatia litigiilor la 31.12.2020 este urmatoarea:

Nr.dosar	Parti	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen
2)2471/118/2006 Creditoare	SC PRIMCOM SA vs SC LIMCO POWER	Procedura insolventei - 945.234,84 lei inregistrata la masa credala	Tribunalul Constanta	Fond	08.04.2021 - 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.

3. Alte informatii despre companie

Structura angajatilor:

Societatea avea la inceputul anului 2020 un numar de 6 angajati. La sfarsitul anului 2020 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

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

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200
Capital social 145.030,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

Pentru prevenirea riscurilor de lichiditate, societatea întocmeste rapoarte de cash-flow lunare și anuale; analizează proiecțiile făcute și le compară cu situația reală pentru a putea preveni situațiile în care pot să apară probleme de lichiditate.

4. Activitatea companiei pentru anul 2021

În decursul anului 2021 va continua strategia societății ce constă în vânzarea cotelor indivize de teren și închirierea spațiilor comerciale aflate în proprietate.

În luna Ianuarie a anului 2021 societatea a vândut următoarele mijloace fixe:

Nr.Inv.	Denumire mijloc fix	Tip lesire	Valoare netă = Val. de inventar – amortizare
1-1071	Pipera nr. 31-33, bl. 4B - construcție	vanzare	37.281,99
1-0028	Pipera nr. 31-33, bl. 4B – teren, cota indiviza	vanzare	163.865,80

Organizarea societății la sfârșitul anului 2020 permite societății un management eficient al activității curente și viitoare.

În contextul epidemiei de COVID-19 și a măsurilor luate de autorități prin declararea stării de urgență, administratorii împreună cu conducerea executivă vor analiza impactul negativ pe care îl poate avea asupra activității curente și viitoare a companiei.

Conducerea societății va lua măsuri de reducere a impactului negativ și asigurarea desfășurării activității curente și viitoare, respectiv:

- negocierea cu fiecare client cu privire la încasarea chiriei și negocierea acesteia pentru perioada ianuarie 2021-decembrie 2021 în funcție de evoluția contextului economic al țării;
- societatea dispune de lichidități la momentul semnării prezentului raport care ar putea acoperii cheltuielile curente, iar în cazul în care s-ar afla în impas va recurge la vânzarea de active sau la contractarea unei linii de credit pentru plata datoriilor.

5. Piața de capital

Compania Primcom SA este listată pe piața ATS din anul 1997.

Nu există restricții la transferul de valori mobiliare, nu există restricții la drepturile de vot și nu există detinatori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

Lichiditatea societății pe piața de capital este foarte scăzută din cauza acționariatului concentrat.

6. Indicatori economico-financiari

- Bilant prescurtat la data de 31.12.2020:

DENUMIRE ELEMENT	31.12.2019	31.12.2020
A. ACTIVE IMOBILIZATE		
I. Imobilizari necorporale	1.031.934	515.967
II.Imobilizari corporale	10.268.834	9.356.774
III. Imobilizari financiare	6.652	982.052
Active imobilizate - Total	11.307.420	10.854.793
B. ACTIVE CIRCULANTE		
I. Stocuri	0	0
II.Creante	95.237	100.277
III. Investitii pe termen scurt		
IV. Casa si conturile la banci	172.234	56.820
Active circulante - Total	267.471	157.097
C. CHELTUIELI I AVANS	2.034	2.205
D. DATORII : SUME CE TREBUIE SA FIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	3.156.998	3.046.903
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	-2.890.043	-2.887.601
F.TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	8.417.377	7.967.192
G.DATORII : SUME CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	49.829	34.360
H. PROVIZIOANE		
I.VENITURI IN AVANS	51.209	
J. CAPITAL SI REZERVE		
I.CAPITAL	152.031	145.031
II.PRIME DE CAPITAL	11.693.251	11.693.251

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 145.030,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

III. REZERVE DIN REEVALUARE	7.579.342	6.897.758
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	17.943.977	17.943.977
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A) SOLD C ct.117	5.203.082	5.160.842
SOLD D ct.117		
VI.PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR SOLD C ct.121		
SOLD C ct.121		
SOLD D ct.121	723.824	386.057
Repartizarea profitului(ct 129)		
CAPITALURI PROPRII- TOTAL	8.318.889	7.932.832
PATRIMONIUL PUBLIC		
CAPITALURI - TOTAL	8.318.889	7.932.832

- Contul de profit si pierdere la data de 31.12.2020:

DENUMIREA INDICATORILOR	EXERCITIUL FINANCIAR	
	2019	2020
Cifra de afaceri neta	1.032.948	686.650
Alte venituri din exploatare	247.936	859.653
VENITURI DIN EXPLOATARE -TOTAL	1.280.884	1.546.303
Costul materiilor prime si al consumabilelor	22.223	19.816
Alte cheltuieli materiale	11.380	11.128
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	157.411	132.838
Cheltuieli cu personalul	378.065	446.009

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 145.030,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

Ajustari de valoare	982.421	952.731
Ajustari valoare active circulante		
Alte cheltuieli de exploatare	421.778	344.210
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE -TOTAL	1.973.278	1.906.732
Impozit pe profit	31.673	
Impozit pe venit		25.724
Profitul sau pierderea neta a exercitiului financiar		
* profit		
* pierdere	723.824	386.057

Cash flow la data de 31.12.2020:

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2019	2020
Incasari de la client	1.309.730	927.231
Plati catre furnizori si angajati	927.851	2.167.360
Impozit pe profit platit	23.051	31.224
Taxe si impozite	75.965	27.395
Incasari din executari	0	8.787
Despagubiri platite	0	
Trezoreria neta din activitatea de exploatare	282.862	-1.289.961
Plati pentru achzitionarea de imobilizari corporale	222.894	0
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	1.650.704	1.174.451
Dobanzi incasate	243	96
Trezoreria neta din activitatea de investitii	1.428.053	1.174.547
Sume restituite depozitar		
Plati pentru rascumpararea de actiuni	2.030.000	0
Dividende platite		
Trezoreria neta din activitatea de finantare	-2.030.000	0
Cresterea neta a trezorerie si echivalentelor de trezorerie	-319.085	-115.414
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	491.319	172.234
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	172.234	56.820

Administratorii propun ca pierderea neta inregistrata de catre societate in valoare de 386.057 lei sa fie acoperita din profiturile anilor viitori.

Presedintele Consiliului de Administratie
Nichiforov Andrei

Administrator
Blindu Emilia Iulia

Administrator
Neacsu Vlad Nicolae