

RAPORTUL

Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2021

Cuprins

1. Structura de conducere

1.1. Consiliul de administratie

1.2. Guvernanta corporativa

1.3. Auditorul

2. Activitatea companiei in anul 2021

2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei

3. Alte informatii despre companie

4. Activitatea companiei pentru anul 2022

5. Piata de capital

6. Indicatori economico-financiari

Nota: Cifrele prezentate in prezentul raport sunt conform situatiilor financiare audidate pentru anul 2021

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 2021 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 2021

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 2021

Actionari 2020	Numar actiuni 31.12.2020	Pondere 31.12.2020	Actionari 2021	Numar actiuni 31.12.2021	Pondere 31.12.2021
NICHIFOROV ANDREI	1.081.138	74,5455	NICHIFOROV ANDREI	990.285	68,2811
SIF Muntenia	213.267	14,7050	SIF Muntenia	195.345	14,4692
Alti actionari	155.901	10,7495	Alti actionari	264.676	18,2496
Total	1.450.306	100%	Total	1.450.306	100%

In luna Ianuarie 2021 au fost rascumparate un numar de 112.000 actiuni la o valoare de rascumparare de 29 lei/actiune, fata de valoarea nominala de 0,1 lei, rezultand o pierdere din rascumpararea de actiuni in valoare de 3.236.800 lei. Structura actionariatului la sfarsitul anului 2021 este prezentata dupa finalizarea programului de rascumparare.

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 negativa in ultimele 12 luni.

Din cauza starii de alerta instituita pe teritoriul Romaniei de catre autoritati, ca urmare a evolutiei situatii epidemiologice determinate de raspandirea coronavirusului SARS-CoV-2, piata spatiilor comerciale din Bucuresti a cunoscut o modificare regresiva.

Valoare chirilor spatiilor comerciale s-a schimbat semnificativ in ultimul an de zile, astfel ca in multe contracte de inchiriere, chiria a fost renegociata pe perioada in care activitatea clientilor a fost suspendata de catre autoritati.

Pana la sfarsitul anului 2021, efectele acestei modificari a influentat semnificativ valoarea veniturilor inregistrate din inchirierea spatiilor comerciale.

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 17 spatii comerciale.

Dintre acestea cele mai importante ca valoare si importanta sunt:

Nr. Crt.	Adresa	Suprafata Mp	Destinatie
1	Aerogarii 33	360	Comercial
2	Cozia nr. 21	256	Comercial
3	Chisinau nr. 1	750	Comercial

In anul 2021 a fost vandut mijlocul fix, constructia si terenul aferent situat in Bucuresti, Sos. Pipera nr. 31-33, sector 1, in suprafata utila totala de 618,52 mp si in cota indiviza, in suprafata de 188,78 mp, in conformitate cu hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor si ale Consiliului de Administratie.

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

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 31.12.2021 fiind de 284.412 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 2021.

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

Situatia litigiilor la 31.12.2021 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 inscrisa la masa credala	Tribunalul Constanta	Fond	04.04.2022 – 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 2021 un numar de 6 angajati. La sfarsitul anului 2021 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.

In cursul anului 2021 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 260.000 lei pentru acoperirea cheltuielilor curente.

Din luna August 2021 D-nului Neacsu Vlad - directorul general si membru in Consiliul de Admisitratie - nu i s-au mai platit indemnizatiile. Celorlalti doi membrii ai Consiliului de Administratie li s-a platit indemnizatia pe tot anul 2021. Mentionam ca societatea nu are datorii catre institutiile statului.

4. Activitatea companiei pentru anul 2022

In decursul anului 2022 va continua strategia societatii ce consta in vanzarea cotelor indivize de teren, vanzarea unor active si inchirierea spatiilor comerciale aflate in proprietate.

Organizarea societatii la sfarsitul anului 2022 permite societatii un management eficient al

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

activitatii curente si viitoare.

In contextul epidemiei de CODIV-19 si a conflictului din Ucraina administratorii impreuna cu conducerea executiva vor analiza impactul negativ pe care il poate avea asupra activitatii curente si viitoare a companiei.

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 2022-decembrie 2022 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.

In luna Ianuarie 2022 Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor a hotarat vanzarea unor active aflate in proprietatea 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-financieri

- Bilant prescurtat la data de 31.12.2021:

DENUMIRE ELEMENT	31.12.2020	31.12.2021
A. ACTIVE IMOBILIZATE		
I. Imobilizari necorporale	515.967	0
II.Imobilizari corporale	9.356.774	8.761.540
III. Imobilizari financiare	982.052	7.652
Active imobilizate - Total	10.854.793	8.769.192
B. ACTIVE CIRCULANTE		
I. Stocuri	0	0
II.Creante	100.277	74.851

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. Investitii pe termen scurt		
IV. Casa si conturile la banci	56.820	42.152
Active circulante – Total	157.097	117.003
C. CHELTUIELI I AVANS	2.205	956
D. DATORII : SUME CE TREBUIE SA FIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	3.046.903	1.541.944
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	-2.887.601	-1.423.985
F.TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	7.967.192	7.345.207
G.DATORII : SUME CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	34.360	32.064
H. PROVIZIOANE		
I.VENITURI IN AVANS		
J. CAPITAL SI REZERVE		
I.CAPITAL	145.031	145.031
II.PRIME DE CAPITAL	11.693.251	11.693.251
III. REZERVE DIN REEVALUARE	6.897.758	6.563.051
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	21.180.777
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A) SOLD C ct.117	5.160.842	5.109.492
SOLD D ct.117		
VI.PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR SOLD C ct.121		
SOLD C ct.121		2.628.311
SOLD D ct.121	386.057	
Repartizarea profitului(ct 129)		

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

CAPITALURI PROPRII- TOTAL	7.932.832	7.313.143
PATRIMONIUL PUBLIC		
CAPITALURI - TOTAL	7.932.832	7.313.143

- Contul de profit si pierdere la data de 31.12.2021:

DENUMIREA INDICATORILOR	EXERCITIUL FINANCIAR	
	2020	2021
Cifra de afaceri neta	686.650	317.744
Alte venituri din exploatare	859.653	4.004.159
VENITURI DIN EXPLOATARE -TOTAL	1.546.303	4.321.903
Costul materiilor prime si al consumabilelor	19.816	26.558
Alte cheltuieli materiale	11.128	5.361
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	132.838	89.698
Cheltuieli cu personalul	446.009	286.842
Ajustari de valoare	952.731	914.571
Ajustari valoare active circulante		
Alte cheltuieli de exploatare	344.210	322.963
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE -TOTAL	1.906.732	1.645.993
Impozit pe profit		
Impozit pe venit	25.724	47.606
Profitul sau pierderea neta a exercitiului financiar		
* profit		2.628.311
* pierdere	386.057	

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

Cash flow la data de 31.12.2021:

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2020	2021
Incasari de la client	927.231	506.789
Plati catre furnizori si angajati	2.167.360	-216.618
Impozit pe profit platit	31.224	50.946
Taxe si impozite	27.395	45.283
Incasari din executari	8.787	0
Despagubiri platite	-	-
Trezoreria neta din activitatea de exploatare	-1.289.961	627.178
Plati pentru achzitionarea de imobilizari corporale	0	0
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	1.174.451	2.346.146
Dobanzi incasate	96	7
Trezoreria neta din activitatea de investitii	1.174.547	2.346.153
Sume restituite depozitar		
Plati pentru rascumpararea de actiuni	0	3.248.000
Incasari din imprumuturi asociat	0	260.000
Dividende platite		
Trezoreria neta din activitatea de finantare	0	-2.988.000
Cresterea neta a trezorerie si echivalentelor de trezorerie	-115.414	-14.668
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	172.234	56.820
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	56.820	42.152

Administratorii propun ca profitul in valoare de 2.628.311 lei aferent anului financiar încheiat la 31 decembrie 2021 sa acopere pierderile inregistrate de societate in anii precedenti.

Presedintele Consiliului de Administratie

Nichiforov Andrei

Administrator

Blindu Emilia Iulia

Administrator

Neacsu Vlad Nicolae