

RAPORTUL

Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2015

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

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

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

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon

Cuprins

1. Structura de conducere
 - 1.1. Consiliul de administratie
 - 1.2. Guvernanta corporativa
 - 1.3. Auditorul
2. Activitatea companiei in anul 2015
 - 2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei
3. Alte informatii despre companie
4. Activitatea companiei pentru anul 2016
5. Piata de capital
6. Indicatori economico-financiari

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

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

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

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon

Nota: Cifrele prezentate in prezentul raport sunt conform situatiilor financiare auditate pentru anul 2015

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:

Dan Valentin Gheorghe, Valentina Alexe si Madalin Petre Georgescu - Presedinte al Consiliului de Administratie.

In cursul exercitiului financiar 2015 componenta Consiliului de Administratie nu a fost modificata. Consiliul de Administratie a prelungit mandatul Directorului General, d-l Vlad Nicolae Neacsu pana data de 11.05.2018.

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.

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 detaliat al votului. Societatea pune de asemenea la dispozitie actionarilor/investitorilor rapoarte curente, comunicate, calendarul financiar, rapoarte anuale, semestriale, trimestriale.

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

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

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

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon

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 BDO Audit SRL.

Responsabilitatea auditorului fata de companie si AGA este stabilita si limitata conform legii.

2. Activitatea companiei in 2015

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, Str. Stirbei Voda nr. 166, bl. 20C, parter, sector 1.

Primcom are un capital social subscris si varsat in valoare de 187.689,50 lei, impartit in 1.876.895 actiuni cu o valoare nominala de 0,1 lei. Actiunile se tranzactioneaza pe piata ATS.

Evolutia structurii actionariatului Primcom in cadrul anului 2015

Actionari	Numar actiuni 31.12.2014	Pondere 31.12.2014	Numar actiuni 31.12.2015	Pondere 31.12.2015
Fondul Proprietatea	1.427.188	76,0398%	1.275.032	67,9330%
SIF Muntenia	281.531	14,9998%	251.516	13,4006%
Alti actionari	168.176	8,9604%	350.347	18,6664%
Total	1.876.895	100%	1.876.895	100%

In luna Decembrie 2015 societatea a rascumparat printr-o oferta publica de cumparare 187.689 de actiuni in valoare de 5.630.670 lei. Actiunile vor fi anulate in cursul anului 2016.

2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei

Anul financiar 2015 a fost un an semnificativ mai bun din punct de vedere financiar decat 2014 pentru societatea Primcom SA. Piata imobiliara din Bucuresti a inregistrat o evolutie pozitiva, ceea ce a permis societatii vanzarea unor active.

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

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

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

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon

In decursul acestui an managementul impreuna cu Consiliul de Administratie au hotarat schimbarea radicala a strategiei companiei.

Primele rezultate ale acestei strategii noi au fost: vanzarea unor active precum si initierea demersurilor privind returnarea catre actionari a unuor sume de bani aflate in trezoreria companiei (votarea in cadrul AGEA a reducerii capitalului social).

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 28 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	Berzei 25	1.360	Birouri
3	Ion Mihalache 47	75	Comercial
4	Aerogarii 33	360	Comercial
5	Ion Mihalache 42-52	46	Comercial

In decursul exercitiului financiar 2015, au fost renegotiate o parte dintre contractele de locatiune existente in vederea actualizarii nivelului chiriilor practicate la nivelul de pret actual.

In anul 2015 au fost vandute 7 spatii spatii comercial, in conformitate cu hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor, respectiv: Chisnau nr. 1; Cupolei nr. 2, Oltenitei nr. 140, Calea Floreasca nr. 111-113, Dezrobirii nr. 43, Ion Mihalache nr. 60, bl. 40, Ficusului nr. 21-23. Valoarea totala incasata de societate aferenta vanzarilor de active a fost de 1.001.967,75 EURO, respectiv 4.459.428,03 lei.

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

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

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

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon

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.

Cu toate aceste masuri active luate de catre management, activitatea operationala a firmei s-a dovedit neprofitabila in principal datorita cheltuielii foarte mari ocazionate de amortizarea activelor imobiliare.

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 ilichide 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 2015. La momentul de fata societatea a ramas cu un numar de aproximativ 14 litigii.

3. Alte informatii despre companie

Structura angajatilor:

Societatea avea la inceputul anului 2015 un numar de 7 angajati. La sfarsitul anului 2015 compania avea un numar de 6 angajati organizati intr-o structura flexibila si moderna de personal. (din care 3 Administratori)

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.

4. Activitatea companiei pentru anul 2016

In decursul anului 2016 va fi pusa in aplicare noua strategie a societatii, ce va consta in vanzarea anumitor active si returnarea sumele de bani obtinute catre actionari.

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

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

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

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon

Organizarea societatii la sfarsitul anului 2015 permite societatii un management eficient al activitatii curente si viitoare.

5. Piata de capital

Compania Primcom SA este listata pe piata ATS din anul 1997. Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul anului 2015 era de 24.024.256,00 lei.

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.

O informatie foarte importanta ulterioara incheierii exercitiului financiar 2014 este legata de faptul ca Primcom intentioneaza sa se listeze pe piata ATS administrata de Bursa de Valori Bucuresti.

6. Indicatori economico-financiar

- Bilant prescurtat la data de 31.12.2015:

DENUMIRE ELEMENT	31.12.2014	31.12.2015
A. ACTIVE IMOBILIZATE		
I. Imobilizari necorporale	4.706.762	4.073.422
II.Imobilizari corporale	19.539.285	15.857.968
III. Imobilizari financiare	6.570	6.330
Active imobilizate - Total	24.252.617	19.937.720
B. ACTIVE CIRCULANTE		
I. Stocuri	155.956	0
II.Creante	300.397	274.237
III. Investitii pe termen scurt	2.577.705	0
IV. Casa si conturile la banci	59.957	172.023
Active circulante - Total	3.094.015	446.260
C. CHELTUIELI I AVANS	2.246	4.263

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

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

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

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

Banca Transilvania - Sucursala Pantelimon

D. DATORII : SUME CE TREBUIE SA FIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	3.030.778	2.556.860
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	3.862	-2.165.195
F.TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	24.256.479	17.772.525
G.DATORII : SUME CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	83.423	51.466
H. PROVIZIOANE	0	0
I.VENITURI IN AVANS	64.171	61.408
J. CAPITAL SI REZERVE		
I.CAPITAL	187.690	187.690
II.PRIME DE CAPITAL	11.693.251	11.693.251
III. REZERVE DIN REEVALUARE	16.133.893	13.083.772
IV. REZERVE	7.343.448	1.417.389
Actiuni proprii	0	18.769
Castiguri legate de instrumentele de cap proprii	0	0
Pierderi legate de instrumentele de cap proprii	5.427.866	11.039.767
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A) SOLD C ct.117		3.216.271
SOLD D ct.117	4.077.460	0
VI.PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR SOLD C ct.121	0	0
SOLD D ct.121	1.682.450	821.328
Repartizarea profitului(ct 129)		

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

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

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

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon

CAPITALURI PROPRII- TOTAL	24.170.506	17.718.509
PATRIMONIUL PUBLIC		
CAPITALURI - TOTAL	24.170.506	17.718.509

- Contul de profit si pierdere la data de 31.12.2015:

DENUMIREA INDICATORILOR	EXERCITIUL FINANCIAR	
	2014	2015
Cifra de afaceri neta	715.348	801.717
Alte venituri din exploatare	2.748.990	4.525.389
Costul materiilor prime si al consumabilelor	22.478	21.100
Cheltuieli cu personalul	423.853	336.295
Ajustari de valoare	1.530.635	142.706
Alte cheltuieli	2.649.372	4.941.115
Impozit pe profit	520.450	707.218
Profitul sau pierderea neta a exercitiului financiar		
* profit		
* pierdere	1.682.450	821.328

Cash flow la data de 31.12.2015:

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2014	2015
Incasari de la clienti	1,042,223.00	759.804
Plati catre furnizori si angajati	1,903,100.00	907.874

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

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

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

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon

Dobanzi platite		
Impozit pe profit platit	355,103.00	0
Taxe si impozite	202,880.00	1.036.740
Incasari din executari		
Trezoreria neta din activitatea de exploatare	-1,418,860.00	-1,184.811
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitie		
Plati pentru achizitionarea de actiuni		
Plati pentru achzitionarea de imobilizari corporale	254.00	
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	2,926,924.00	4.257.199
Dobanzi incasate	125,439.00	96.975
Dividnde incasate		
Trezoreria neta din activitatea de investitii	3,052,109.00	4.354.175
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare		
Incasari din emisiunea de actiuni		
Plati pentru rascumparare de actiuni	5,028,510.00	5.630.670
Incasari din imprumuturi pe termen lung		
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar		
Dividende platite	4,725,403.00	4.333
Trezoreria neta din activitatea de finantare	-9,753,913.00	-5.635.003
Cresterea neta a trezorerie si echivalentelor de trezorerie	-8,120,664.00	-2.465.639
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la	10,758,326.00	2.637.662

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

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

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

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon

inceputul exercitiului financiar		
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	2,637,662.00	172.023

Pierderea neta inregistrata de catre societate in valoare de 821.328 lei se propune a se acoperi din profiturile anilor viitori.

Presedintele Consiliului de Administratie
Georgescu Petre Madalin

Administrator
Dan Valentin Gheorghe

Administrator
Valentina Alexe

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

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

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

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon