

RAPORTUL

Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2016

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 2016
 - 2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei
3. Alte informatii despre companie
4. Activitatea companiei pentru anul 2017
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 2016

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 2016 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.

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.

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

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

Audit SRL.

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

2. Activitatea companiei in 2016

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 168.920,60 lei, impartit in 1.689.206 actiuni cu o valoare nominala de 0,1 lei. Actiunile se tranzactioneaza pe piata ATS.

In primul semestru al anului 2016 societatea Primcom SA si-a micorat capitalul social de la valoarea de 187.689,50 lei la valoarea de 168.920,60 lei prin anularea unui numar de 187.689 actiuni proprii dobandite de catre societate in conformitate cu Hotararea nr. 2 din data de 17.03.2016 a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor.

Evolutia structurii actionariatului Primcom in cadrul anului 2016

Actionari	Numar actiuni 31.12.2015	Pondere 31.12.2015	Numar actiuni 31.12.2016	Pondere 31.12.2016
Fondul Proprietatea	1.275.032	67,9330%	1.275.032	75,4811%
SIF Muntenia	251.516	13,4006%	251.516	14,8896%
Alti actionari	350.347	18,6664%	162.658	9,6293%
Total	1.876.895	100%	1.689.206	100%

2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei

Piata spatiilor comerciale din Bucuresti a cunoscut o evolutie pozitiva in ultimele 12 luni. Efectul asupra activitatii comerciale a Primcom a fost insa limitat. Efectele pozitive s-au putut observa doar in faptul ca actualii clienti si-au achitat facturile la timp si au avut loc cateva procese de renegociere a chiriei. Strategia companiei de a vinde active a fost influentata pozitiv de evolutia

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

pietii imobiliare din Bucuresti prin obtinerea unor preturi atragatoare chiar si pentru active de o calitate mai redusa.

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 unor 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 26 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 2016, au fost renegociate o parte dintre contractele de locatiune existente in vederea actualizarii nivelului chiriilor practicate la nivelul de pret actual.

In anul 2016 au fost vandute 2 spatii spatii comercial, in conformitate cu hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor, respectiv: Thomas Masaryk 11A si Vasile Lucaciu 111bis.

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

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

Capital social 187.689,50 RON

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

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon

Valoarea totala incasata de societate aferenta vanzarilor de active a fost de 300.000 EURO, respectiv 1 476.372 lei.

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 2016. La momentul de fata societatea a ramas cu un numar de aproximativ 11 litigii din care 4 litigii sunt dosare de executare privind recuperarea debitelor neincasate de la fosti clienti.

3. Alte informatii despre companie

Structura angajatilor:

Societatea avea la inceputul anului 2016 un numar de 6 angajati. La sfarsitul anului 2016 compania avea un numar de 6 angajati organizati intr-o structura flexibila si moderna de personal. (din care 2 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.

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

4. Activitatea companiei pentru anul 2017

In decursul anului 2017 va continua strategia societatii ce consta in vanzarea anumitor active si returnarea sumele de bani obtinute catre actionari.

Organizarea societatii la sfarsitul anului 2016 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 2016 era de 16.689.355,28 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.

6. Indicatori economico-financiari

- Bilant prescurtat la data de 31.12.2016:

DENUMIRE ELEMENT	31.12.2015	31.12.2016
A. ACTIVE IMOBILIZATE		
I. Imobilizari necorporale	4.073.422	2.579.835
II.Imobilizari corporale	15.857.968	14.505.015
III. Imobilizari financiare	6.330	6.330
Active imobilizate - Total	19.937.720	17.091.180
B. ACTIVE CIRCULANTE		
I. Stocuri	0	20.603
II.Creante	274.237	299.840
III. Investitii pe termen scurt	0	
IV. Casa si conturile la banci	172.023	636.905
Active circulante - Total	446.260	957.348

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

C. CHELTUIELI I AVANS	4.263	1.305
D. DATORII : SUME CE TREBUIE SA FIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	2.556.860	2.174.850
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	-2.108.887	-1.218.747
F.TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	17.828.833	15.872.433
G.DATORII : SUME CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	51.466	56.867
H. PROVIZIOANE	0	
I.VENITURI IN AVANS	61.408	58.859
J. CAPITAL SI REZERVE		
I.CAPITAL	187.690	168.921
II.PRIME DE CAPITAL	11.693.251	11.693.251
III. REZERVE DIN REEVALUARE	13.083.772	11.726.364
IV. REZERVE	1.417.389	1.417.389
Actiuni proprii	18.769	0
Castiguri legate de instrumentele de cap proprii	0	
Pierderi legate de instrumentele de cap proprii	11.039.767	11.039.767
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A) SOLD C ct.117	3.216.271	2.774.729
SOLD D ct.117	0	
VI.PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR SOLD C ct.121	0	
SOLD D ct.121	821.328	981.630

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediul: 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

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

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

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

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon

Repartizarea profitului(ct 129)		
CAPITALURI PROPRII- TOTAL	17.718.509	15.759.257
PATRIMONIUL PUBLIC		
CAPITALURI - TOTAL	17.718.509	15.759.257

- Contul de profit si pierdere la data de 31.12.2016:

DENUMIREA INDICATORILOR	EXERCITIUL FINANCIAR	
	2015	2016
Cifra de afaceri neta	801.717	559.589
Alte venituri din exploatare	4.525.389	1.588.871
Costul materiilor prime si al consumabilelor	21.100	18.766
Cheltuieli cu personalul	336.295	317.341
Ajustari de valoare	142.706	945.160
Alte cheltuieli	4.941.115	1.674.066
Impozit pe profit	707.218	174.757
Profitul sau pierderea neta a exercitiului financiar		
* profit		
* pierdere	821.328	981.630

Cash flow la data de 31.12.2016:

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2015	2016
Incasari de la clienti	759.804	800.408

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

Plati catre furnizori si angajati	907.874	904.138
Dobanzi platite		
Impozit pe profit platit	638.090	563.424
Taxe si impozite	398.650	188.821
Incasari din executari		
Trezoreria neta din activitatea de exploatare	-1.184.811	-855.975
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitie		
Plati pentru achizitionarea de actiuni		
Plati pentru achzitionarea de imobilizari corporale		152.994
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	4.257.199	1.476.372
Dobanzi incasate	96.975	740
Dividnde incasate		
Trezoreria neta din activitatea de investitii	4.354.175	1.324.118
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare		
Incasari din emisiunea de actiuni		
Plati pentru rascumparare de actiuni	5.630.670	
Incasari din imprumuturi pe termen lung		
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar		
Dividende platite	4.333	3.261
Trezoreria neta din activitatea de finantare	-5.635.003	-3.261
Cresterea neta a trezorerie si echivalentelor de trezorerie	-2.465.639	464.882
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	2.637.662	172.023

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

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

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

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

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon



Pierderea neta inregistrata de catre societate in valoare de 981.630 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