



PRIMCOM S.A.

Sediul social: str. Stirbei Voda nr. 166, bl.20C, parter
REG.COM. J40/1070/1991
CUI R 1584200 , capital 3653940RON
Cont:RO55RNCB507700005410001, B.C.R. – Sucursala Floreasca

Tel. 021-637.39.70 021-637.39.71
Fax. 021-637.39.75
E-mail. office@primcom.ro

Hotararea nr. 14 a Consiliului de administratie din 30.11.2010

Art. 1. Administratorii hotarasc cu unanimitate de voturi sa amane pentru o sedinta ulterioara convocarea Adunarii Generale Extraordinare si a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor la SC Primcom SA .

Art.2. Administratorii hotarasc cu unanimitate de voturi sa amane pentru o sedinta ulterioara mandatarea directorului general al societatii sa efectueze toate procedurile si formalitatile prevazute de lege in scopul convocarii Adunarii Generale Ordinare si Extraordinare a Actionarilor.

Art.3. Administratorii aproba cu unanimitate de voturi proiectul BVC pentru anul 2011, in urmatoarea structura:

- 2.455.947 lei, venituri totale;
- 1.975.739 lei, cheltuieli totale;
- 480.208 lei, profit brut;
- 300.000 EURO, pentru investitii-dotari.

Art.4. Administratorii aproba cu unanimitate de voturi incheierea unui contract de locatiune pentru spatiul situat in Calea Floreasca nr. 111-113, subsol, cu SC Murad Broadcast Corporation SRL, in urmatoarele conditii:

- durata contractului de locatiune: 5 ani;
- tariful de inchiriere/mp de minim 5Euro/mp, la care se adauga TVA;

Art.5. Administratorii aproba cu unanimitate de voturi imputernicirea conducerii executive sa discute, si dupa caz, sa comunice acordul SC Primcom SA de realizare a documentatiei PUZ de catre SC Imobiliare Bucurest SRL, pentru imobilul din b-dul Aerogarii nr. 33, corp B si C, in acest sens, urmand a fi incheiate documentele necesare.

Art.6. Administratorii aproba cu unanimitate de voturi, imputernicirea conducerii executive sa discute, si dupa caz, sa transmita acordul SC Primcom SA cu privire la modernizarea spatiului comercial din Calea Floreasca nr. 111-113, aflat in proprietatea SC Unirea International Trading SRL.

Art.7. Administratorii aproba cu unanimitate de voturi ca SC Primcom SA sa nu mai factureze daune folosinta spatiu fara titlu catre SC Underground World SRL pana la

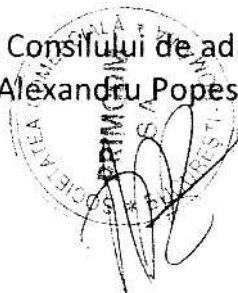
predarea spatiului comercial, urmand ca respectivele sume sa fie solicitate in instanta.

Art.8. Administratorii aproba cu unanimitate de voturi deschiderea unui cont la Marfin Bank Romania S.A.

Art.9. Administratorii aproba cu unanimitate de voturi suma de 7.500 lei brut pentru premiarea salariatilor societatii.

Art. 10. Administratorii au analizat cea de-a treia oferta prezentata de SC Inter Industries Management SRL si au decis cu unanimitate de voturi sa solicite prelungirea termenului de la 08.12.2010, la 20.01.2011. Mentionam ca aceasta decizie s-a luat in urma faptului ca SC Inter Industries Management SRL a inaintat oferta catre SC Primcom SA, astazi 30.11.2010, cu termen scadent 08.12.2010, termen insuficient pentru convocarea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor asa cum Consiliul de administratie a hotarat intr-o sedinta anterioara. In functie de raspunsul primit de la SC Inter Industries Management SRL, Consiliul de administratie urmeaza sa se pronunte asupra oportunitatii mentinerii hotararii anterioare de convocare a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor pe aceasta tema sau de acceptare a ofertei.

Presedintele Consiliului de administratie,
Alexandru Popescu



Secretar,
Ogica Gheorghe

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Ogica Gheorghe.



PRIMCOM S.A.

Sediul: str. Stirbei Voda nr. 166, bl. 20C, Sector 1, Bucuresti

REG.COM. J40/1070/1991

CIF: RO1584200

Cont: RO53RNCB0281012274890001, B.C.R. – Sucursala Floreasca

Tel. 637.39.70; 637.39.71

Fax. 637.39.75

E-mail. office@primcom.ro

Aprobat,
în sedința CA din _____
Președinte CA

Popescu Alexandru

Proiectul bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2011

Fundamentarea prevederilor BVC pentru anul 2011 are la bază următoarele principii :

- ↓ **Anticipațiile raționale ale evoluției economiei românești și cadrul macroeconomic în anul 2011.**
- ↓ **Estimarea trendului evoluției pieței imobiliare în cadrul economic anticipat.**
- ↓ **Construcția unui buget optenabil, în condițiile unui management bun, rezervat (cu risc mediu sau scăzut), în contextul evoluției segmentului de piață în care își desfășoară societatea obiectul principal de activitate, precum și în actualele condiții macroeconomice ajustate cu elementele de risc.**

Primul element de analiză reprezintă cadrul macroeconomic în care funcționează societatea, precum și situația pieței în care societatea operează. Condițiile macroeconomice generale, starea de echilibru și/sau stările de dezechilibru parțial, în care societatea își desfășoară activitatea sa microeconomică, joacă un rol important în analiza activității desfășurate.

Recesiunea economiei românești, dezechilibrul și instabilitatea piețelor, criza de încredere și de lichiditate, contracția creditului și a consumului (care au reprezentat motoarele creșterii economice din perioada 2005-2008), creșterea gradului de risc, reprezintă în continuare fenomene economice reale, cu manifestare evidentă pe parcursul anului 2010. Proiectul de buget pe anul 2011 elaborat de guvern nu schimbă acest cadru macroeconomic, austeritatea, diminuarea cheltuielilor, deficitul excesiv al exercițiului și în principal, inexistența unui program coerent de relansare economică, sunt trăsăturile care definesc perspectiva economică a anului 2011, bazându-ne pe datele și evaluările oficiale.

Din perspectiva anticipațiilor raționale, neguvernamentale, estimările evoluției viitoare ale economiei românești sunt diferite. Stabilitatea prețurilor în banda de

oscilație (inflație) programată¹ este deja depășită, iar reluarea treptată a creditării sectorului neguvernamental a fost înlocuită cu creditarea sectorului public, astfel încât intermedierea financiar-bancară nu își poate realiza obiectivul de stimulare a creșterii economice prin stimularea consumului intern. Estimările optimiste, neguvernamentale, consideră că trimestrul III al anului 2011 va putea reprezenta punctul de inflexiune al actualului trend economic, întoarcerea curbei, ieșirea din recesiune și reluarea creșterii economice, în timp ce alte opinii consideră că acest moment ar putea apărea la sfârșitul trimestrului IV, ambele în legătură cu evoluția **Acordului stand-by** încheiat cu FMI și a condițiilor suplimentare negociate prin acord.

Cel de-al doilea element analizat – evoluția pieței imobiliare și a locațiunii estimată pentru anul 2011, nu diferă substanțial de analiza prezentată la fundamentarea BVC pe anul 2010. Dezechilibrul dintre cerere și ofertă, criza de supraproducție (supraoferta) care nu a găsit încă un preț de echilibru, absența finanțării prin instituțiile de credit, au determinat și, în continuare, vor determina pe parcursul anului 2011 dezechilibrul general al pieței imobiliare și a locațiunii. În fapt, anul 2010 a fost un an deosebit de dificil în materia locațiunii, formarea noilor prețuri de echilibru fiind întârziată de neadaptarea ofertei agregate la noile condiții ale pieței. Scăderea semnificativă a prețului locațiunii, pe fondul contracției clientelei și a relocărilor de spații către zone semi-centrale, a impus și SC PRIMCOM SA reducerea tarifelor de închiriere practicate, pentru a nu pierde clientela și așa rarefiată, neafectată de șocurile crizei. Așa cum am susținut în raportul de gestiune anterior, piața imobiliară românească se va acorda, și pe parcursul anului 2011, cel puțin, trendului piețelor globale, marja ajustărilor urmând să fie influențată și de hazardul specific al pieței interne, de rigiditatea sau sensivitatea reacției ofertei agregate la noua poziționare a cererii agregate. Pe de altă parte, anul 2011 va induce constrângeri asupra cererii agregate : reducerea volumului creditării și înnăsprirea condițiilor de acordare a împrumuturilor, austeritatea bugetară, incertitudinea asupra evoluției economiei. Stocul disponibil pentru spațiile de birouri, cât și pentru spațiile comerciale a crescut permanent în anul 2010, pe fondul restrângerii activității economice.

Valoarea nominală unitară a chiriilor a continuat să scadă pe parcursul anului 2010, chiriașii având la dispoziție numeroase variante de relocare și o plajă mare de opțiuni la plata principalului (chiriei) sau chiar a penalităților contractuale, această tendință urmând a se păstra și pe parcursul anului 2011. Orice modificare a cadrului macroeconomic general, în sensul îmbunătățirii acestuia, duce impulsul economic favorabil către celelalte piețe cu anumite întârzieri (*lag-uri*), astfel încât semnalul economic ajunge în aceste piețe după parcurgerea unui anumit drum logic. Pentru exemplificare, prezentăm în continuare drumul parcurs de impulsul simbolic pe piețele financiare din România, esența mecanismului de transmitere putând fi extinsă și asupra celorlalte piețe.

¹ Pentru anul 2010 tunelul de variație este de 3,5 – 3,7%.

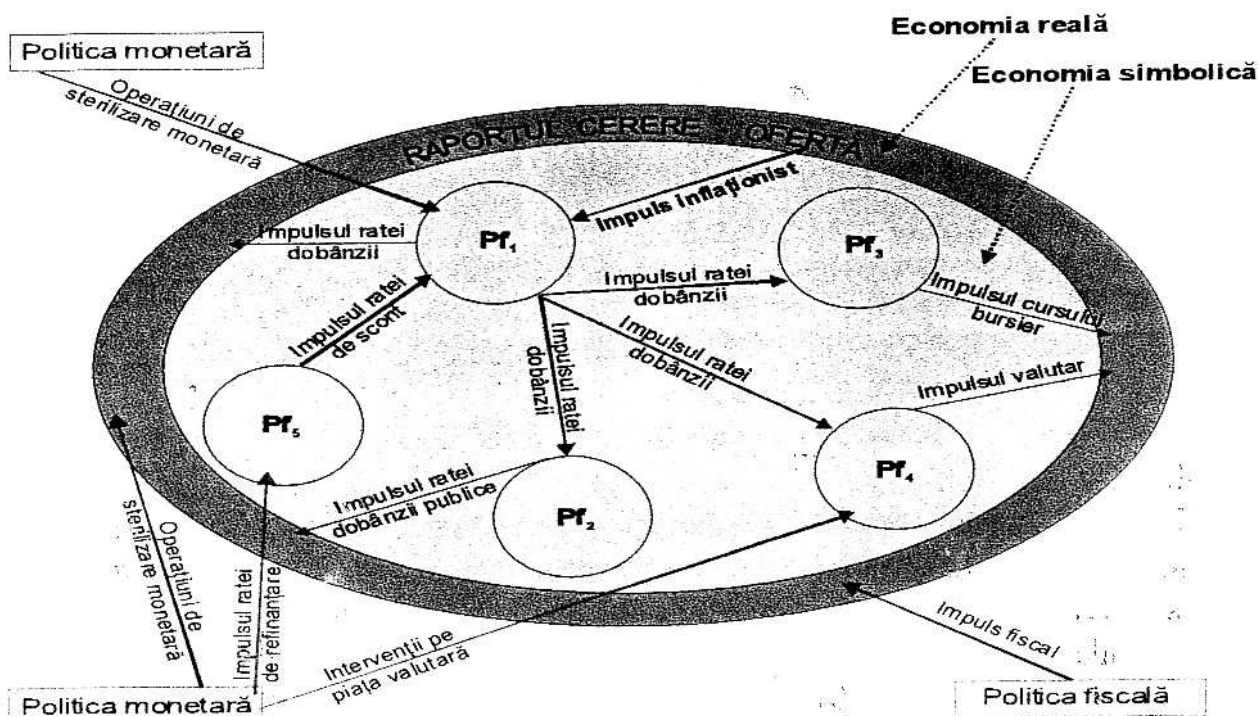


Figura. Impulsurile simbolice pe cele cinci piețe ale sistemului financiar din România, piața creditului bancar neguvernamental - Pf₁, piața creditului bancar guvernamental - Pf₂, piața de capital - Pf₃, piața valutară - Pf₄, piața scontului - Pf₅.

Construcția unui **buget optenabil**, al treilea element analizat, trebuie să reprezinte în primul rând un **buget realist**, pentru realizarea căruia administratorii și conducerea mandatată a societății se angajează. În al doilea rând, el urmează să genereze o perspectivă obiectivă în care țintele microeconomice propuse vor putea fi îndeplinite în mod rezonabil. Bugetul de venituri și cheltuieli trebuie corect circumscris momentului economic, respectiv un moment al incertitudinilor și dezechilibrelor (fie ele parțiale), în care hazardul și mai puțin previziunea rațională joacă un rol important.

Principalele **riscuri** identificate care pot afecta piața și implicit societatea, atașate cadrului macroeconomic, sunt în opinia noastră :

- riscuri induse asimetric prin efect de antrenare, generate de recesiunea economică : arieratele economice și indisciplina financiară - nerespectarea termenelor de plată pentru obligațiile contractate, creșterea insolvenței societăților comerciale;

- riscuri induse simetric prin efect de antrenare, generate de politica monetară și de evoluția sistemului bancar : nivelul mediu al dobânzii pasive practicate în sistemul bancar și capacitatea de fructificare a activelor financiare ale societății;

■ riscuri directe generate de dezechilibrele dintre oferta și cererea agregată în domeniul imobiliar și al pieței locațiunii: supraoferta de spații disponibile, stocul mare de spații noi și modernizate, restrângerea clientelei și tendința de relocare în locații mai ieftine situate în afara zonelor centrale, conduce la scăderea gradului mediu de ocupare al spațiilor în anul 2011; această tendință a determinat în anul 2010 scăderea de la **54% la 38%**, cu influență directă asupra veniturilor din exploatare;

■ riscuri atașate cadrului micro-și mezoeconomic: **selecția adversă, hazardul moral** (stimularea adversă) și **informația imperfectă sau asimetrică**.

Propunerea BVC pe anul 2011 are următoarele trăsături :

× Se fundamentează pe analiza rațională a momentului și estimează evoluția, asumând principiile enunțate, reprezentând o variantă optimist-realistă ;

× Se fundamentează pe o rată medie a dobânzii pasive de 8%, extrapolează nivelul veniturilor realizate în cursul anului 2010 și include o investiție în quantum de 300.000 Euro, având următoarea structură :

Nr crt	Indicatori	BVC 2010	BVC 2011
1	TOTAL VENITURI	2.725.000	2.455.947
	Venituri din exploatare	1.225.000	817.467
	Venituri financiare	1.500.000	1.638.480
2	TOTAL CHELTUIELI	1.723.000	1.975.739
	Cheltuieli sal+mandatari+CA	723.000	868.123
	Cheltuieli cu amortizarea si impozite locale	550.000	587.984
	Cheltuieli cu terti+utilitati	450.000	519.632
3	PROFIT BRUT	1.002.000	480.208

Director general,

Mircea Mocanu

Consilier,

Gheorghe Ogica

Director economic,

Alexandrina Geantă

Sef serv. inch., asoc., licitatii, evid. patrom.,

Ilia Sandru