

RAPORTUL

Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2025

Cuprins

1. Structura de conducere

1.1. Consiliul de administratie

1.2. Guvernanta corporativa

1.3. Auditorul

2. Activitatea companiei in anul 2025

2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei

3. Alte informatii despre companie

4. Activitatea companiei pentru anul 2026

5. Piata de capital

6. Indicatori economico-financiari

Nota: Cifrele prezentate in prezentul raport sunt conform situatiilor financiare auditate pentru anul 2025

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 122.430,60 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 Neacsu Vlad Nicolae - Presedinte al Consiliului de Administratie, d-nul Nichiforov Andrei - membru si d-na Blindu Emilia Iulia - membru.

In cursul exercitiului financiar 2025 componenta Consiliului de Administratie nu a fost modificata, cu exceptia faptului ca in luna februarie dl. Neacsu Vlad Nicolae a fost ales Presedinte al CA si dl. Nichiforov Andrei a ramas membru in CA.

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 08.06.2027, iar mandatul Directorului General expira pe data de 07.06.2027.

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.

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. Auditul intern al societatii este asigurat de catre societatea Best Consult Rom SRL. Responsabilitatea auditorului fata de companie si AGA este stabilita si limitata conform legii.

2. Activitatea companiei in 2025

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 si isi desfasoara activitatea la punctul de lucru din Bucuresti, Str. Maior Av. Stefan Sanatescu nr. 43, etaj 1, sector 1.

Primcom are un capital social subscris si varsat in valoare de 122.430,60 lei, impartit in 1.224.306 actiuni cu o valoare nominala de 0,1 lei. Actiunile se tranzactioneaza pe piata ATS.

Evolutia structurii actionariatului Primcom in cadrul anului 2025

Actionari 2024	Numar actiuni 31.12.2024	Pondere 31.12.2024	Actionari 2025	Numar actiuni 31.12.2025	Pondere 31.12.2025
NICHIFOROV ANDREI	897.853	73,3357	NEACSU VLAD NICOLAE	885.353	72,3146
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A. (fost SIF Muntenia)	177.111	14,4662	LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A. (fost SIF Muntenia)	177.111	14,4662
Alti actionari	149.342	12,1981	Alti actionari	161.842	13,2192
Total	1.224.306	100%	Total	1.224.306	100%

2.1. Strategia de organizare a activitatii companiei

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

Valoare chirilor spatiilor comerciale s-a schimbat semnificativ in ultimul an de zile, astfel ca in multe contracte de inchiriere, chiria a fost renegociata.

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 mai multe spatii comerciale situate in b-dul Chisinau nr. 1, Complex Delfinului si un teren liber de constructii in Str. Ziduri Mosi nr. 3-5.

In anul 2025 societatea a vandut in conformitate cu hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor si ale Consiliului de Administratie, urmatoarele:

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 122.430,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

Nr.Inv.	Denumire mijloc fix	Tip lesire	Valoare neta = Val. de inventar – amortizare -lei-
1-0103	VASILE STOLNICU NR. 6,BL.29BIS – 48,48MP – teren, cota indiviza.	vanzare	58.914,61
		Total	58.914,61

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.

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

Situatia litigiilor la 31.12.2025 este urmatoarea:

Nr.dosar	Parti	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen
1)2471/118/2006 Creditoare	SC PRIMCOM SA vs SC LIMCO POWER	Procedura insolventei - 945.234,84 lei inregistrata la masa credala	Tribunalul Constanta	Fond	11.05.2026 – in vederea continuarii procedurii
2)72/2016 Creditoare	SC PRIMCOM SA vs SC MAD GENERIC SRL	Executare silita	BEJ EZER LUCIAN		Nu s-a recuperat debitul.
3)64/2017 Creditoare	SC PRIMCOM SA vs SC ANDREA VINICIUS COMPANY SRL	Executare silita	BEJ EZER LUCIAN		Nu s-a recuperat debitul.
4) 9654/300/2022	Administratia Pietelor s.a. vs SC PRIMCOM SA	Obligatia de a face	Tribunalul Bucuresti	Apel	24.04.2025 Respinge apelul Administratiei Pietelor ca neintemeiat. Obligă apelanta-reclamantă la plata către intimata-pârâtă PRIMCOM SA

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 122.430,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

					a sumei de 2500 lei cu titlu de cheltuieli de judecată în apel constând în onorariu avocațial.
5)40968/299/2025	Sima Marin vs. PRIMCOM SA	Obligatia de a face	Judecatoria Sector 1 Bucuresti	Fond	Consultanta juridica si redactare acte
6)23270/299/2025	Leorda Ana-Maria, Leorda Diego vs PRIMCOM SA; Municipiul Bucuresti prin Primar General; Statul Roman prin Ministerul Finantelor	Uzucapiune	Judecatoria Sector 1 Bucuresti	Fond	12.06.2026

3. Alte informatii despre companie

Structura angajatilor:

Societatea avea la inceputul anului 2025 un numar de 5 angajati. La sfarsitul anului 2025 compania avea un numar de 5 angajati (din care 3 Administratori, iar unul din administratori este si 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.

Mentionam ca societatea nu are datorii catre institutiile statului.

In anul 2025 societatea nu s-a aflat in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare.

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 122.430,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

4. Activitatea companiei pentru anul 2026

In decursul anului 2026 se 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 2025 permite societatii un management eficient al activitatii curente si viitoare.

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 2026-decembrie 2026 in functie de evolutia contextului economic al tarii;
- societatea dispune de lichiditati la momentul semnarii prezentului raport care ar putea acoperii cheltuielile 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.

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-financiari

- Bilant prescurtat la data de 31.12.2025:

DENUMIRE ELEMENT	31.12.2024	31.12.2025
A. ACTIVE IMOBILIZATE		
I. Imobilizari necorporale	0	0
II.Imobilizari corporale	6.891.439	6.584.982
III. Imobilizari financiare	3.792	3.792
Active imobilizate - Total	6.895.231	6.588.774
B. ACTIVE CIRCULANTE		
I. Stocuri	0	0
II.Creante	41.770	41.352
III. Investitii pe termen scurt	0	0
IV. Casa si conturile la banci	150.741	83.843
Active circulante – Total	192.511	125.195

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 122.430,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

C. CHELTUIELI I AVANS	466	567
D. DATORII : SUME CE TREBUIE SA FIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	1.163.848	1.253.336
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	-970.871	-1.130.685
F.TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	5.924.360	5.458.089
G.DATORII : SUME CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	3.436	8.160
H. PROVIZIOANE		
I.VENITURI IN AVANS	0	3.111
J. CAPITAL SI REZERVE		
I.CAPITAL	122.431	122.431
II.PRIME DE CAPITAL	11.693.251	11.693.251
III. REZERVE DIN REEVALUARE	5.191.773	5.113.928
IV. REZERVE	2.365.984	2.365.984
Actiuni proprii	0	0
Castiguri legate de instrumentele de cap proprii		
Pierderi legate de instrumentele de cap proprii	24.475.377	24.475.377
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A) SOLD C ct.117	11.495.651	11.100.707
SOLD D ct.117		
VI.PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR SOLD C ct.121		
SOLD C ct.121		
SOLD D ct.121	472.789	470.995
Repartizarea profitului(ct 129)		
CAPITALURI PROPRII- TOTAL	5.920.924	5.449.929
PATRIMONIUL PUBLIC		
CAPITALURI - TOTAL	5.920.924	5.449.929

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 122.430,60 RON
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

- Contul de profit si pierdere la data de 31.12.2025:

DENUMIREA INDICATORILOR	EXERCITIUL FINANCIAR	
	2024	2025
Cifra de afaceri neta	223.259	232.007
Alte venituri din exploatare	906.758	114.699
VENITURI DIN EXPLOATARE -TOTAL	1.130.017	346.706
Costul materiilor prime si al consumabilelor	4.968	2.424
Alte cheltuieli materiale	8.503	6.071
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	34.055	21.643
Cheltuieli cu personalul	180.624	180.624
Ajustari de valoare	256.321	250.256
Ajustari valoare active circulante	-16.110	0
Alte cheltuieli de exploatare	1.084.187	358.001
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE -TOTAL	1.552.548	819.019
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	2.370	1.318
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	0	0
VENITURI TOTALE	1.132.387	348.024
CHELTUIELI TOTALE	1.552.548	819.019
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(A)		
* profit		
* pierdere	420.161	470.995
Impozit pe venit	52.628	0
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A)		
* profit		
* pierdere	472.789	470.995

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 122.430,60 RON

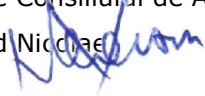
Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

Cash flow la data de 31.12.2025:

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2024	2025
Incasari de la client	318.673	300.433
Plati catre furnizori si angajati	(725.952)	(507.423)
Impozit pe profit platit	(44.986)	
Taxe si impozite	(32.653)	(26.702)
Incasari din executari		
Despagubiri platite		
Trezoreria neta din activitatea de exploatare	(484.918)	(233.692)
Plati pentru achzitionarea de imobilizari corporale	0	
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	928.012	65.476
Plata pentru constituire depozit		
Licidare depozit		
Diferente de curs valutar		
Dobanzi incasate	2.370	1.318
Trezoreria neta din activitatea de investitii	930.382	66.794
Sume restituite depozitar		
Plati pentru rascumpararea de actiuni		
Incasari din imprumuturi asociat	50.000	100.000
Rambursare imprumut asociat	(363.688)	
Dividende platite		
Trezoreria neta din activitatea de finantare	(313.688)	100.000
Cresterea neta a trezorerie si echivalentelor de trezorerie	131.777	-66.899
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	18.964	150.741
Trezoreria si echivalentele de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	150.741	83.843

Administratorii propun ca pierderea neta inregistrata de catre societate in valoare de 470.995 lei sa fie acoperita din profiturile anilor viitori.

Presedintele Consiliului de Administratie

Neacsu Vlad 

Administrator

Nichiforov Andrei 

Administrator

Blindu Emilia Iulia 

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 122.430,60 RON

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