

MEMORANDUM

intocmit in vederea admitterii actiunilor emise de PRIMCOM SA pe
ASistemul Alternativ de Tranzactionare (AeRO) – piata de actiuni
a Bursei de Valori Bucuresti

Document de prezentare al PRIMCOM SA

la data de 05.05.2015

Emitent

PRIMCOM SA Bucuresti

Intermediar

SSIF BROKER SA



1.	Persoane Responsabile	DI Grigore Chis – Director General SSIF Broker SA Cluj Napoca DI Vlad Nicolae Neacsu – Director General Primcom SA Bucuresti																					
2.	Denumire emitent	PRIMCOM SA																					
3.	Domeniu de activitate	Domeniul principal de activitate si societatii il reprezinta tranzactiile imobiliare, anume activitati imobiliare asupra bunurilor propii sau inchiriate, iar obiectul de activitate principal inchirierea sau subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.																					
4.	Cod CAEN	6820																					
5.	Cod fiscal/CUI	RO 1584200																					
6.	Numar inregistrare la Registrul Comertului	J40/1070/14.03.1991																					
7.	Adresa	Bd Aerogarii nr 33, Corp A, Complex Aviatiei, sector 1, Bucuresti																					
8.	Telefon, Fax, E-mail, adresa paginii de internet	Tel: 021 255 64 24; Fax: 021 255 68 72 vanzari.primcom@gmail.com http://www.primcom.ro																					
9.	Numele persoanei de legatura cu BVB	Vlad Nicolae Neacsu – Director General																					
10.	Simbolul de tranzactionare	PRIB																					
11.	Codul ISIN	ROPRIBACNOR1																					
12.	Scurt istoric al societatii	SC Primcom SA a fost infiintata in 1991 printr-o decizie a Primariei Municipiului Bucuresti. In decursul anului 2012 compania a fuzionat prin absorbtie cu alte doua societati: SC Delfincom SA si SC Prestari Servicii SA. Actiunile Societatii Vizate sunt admise la tranzactionare pe piata reglementata la vedere operata de Bursa de Valori Bucuresti ("BVB"), sectiunea de bursa RASDAQ, categoria III-R, piata XMBS din data de 27 noiembrie 1997, sub simbolul PRIB.																					
13.	Descrierea activitatii	Obiectul principal de activitate al societatii il constituie inchirierea si subinchirierea de spatii comerciale proprii sau subinchiriate. In momentul de fata compania administreaza un portofoliu imobiliar de aproximativ 30 de active situate in Municipiul Bucuresti. Aceste active sunt in majoritate spatii comerciale precum si terenuri. Principalele active ca importanta din portofoliul Primcom SA sunt urmatoarele: <table border="1" data-bbox="513 1391 1378 1608"> <thead> <tr> <th>Adresa</th> <th>Suprafata m²</th> <th>Destinatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pipera 31-33</td> <td>620</td> <td>Comercial</td> </tr> <tr> <td>Ion Mihalache 60-62</td> <td>804</td> <td>Comercial</td> </tr> <tr> <td>Berzei 25</td> <td>1.360</td> <td>Birouri</td> </tr> <tr> <td>Ion Mihalache 47</td> <td>75</td> <td>Comercial</td> </tr> <tr> <td>Aerogarii 33</td> <td>360</td> <td>Comercial</td> </tr> <tr> <td>Ion Mihalache 42-52</td> <td>46</td> <td>Comercial</td> </tr> </tbody> </table>	Adresa	Suprafata m ²	Destinatie	Pipera 31-33	620	Comercial	Ion Mihalache 60-62	804	Comercial	Berzei 25	1.360	Birouri	Ion Mihalache 47	75	Comercial	Aerogarii 33	360	Comercial	Ion Mihalache 42-52	46	Comercial
Adresa	Suprafata m ²	Destinatie																					
Pipera 31-33	620	Comercial																					
Ion Mihalache 60-62	804	Comercial																					
Berzei 25	1.360	Birouri																					
Ion Mihalache 47	75	Comercial																					
Aerogarii 33	360	Comercial																					
Ion Mihalache 42-52	46	Comercial																					
14.	Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului	Capitalul social este de 187,689.5 lei, reprezentand 1,876,895 actiuni cu valoarea nominala de 0,1 lei pentru fiecare actiune, subscris si varsat in intregime de actionari. In perioada 2011 – 2014 capitalul social al Societatii a suferit modificari in sensul majorarii si ulterior diminuarii acestuia. Toate actiunile emise sunt platite integral. Registrul actionarilor este tinut de Depozitarul Central. Structura actionariatului la data de 13.02.2015 este urmatoarea:																					

		Actionar	Nr. actiuni	Procent
		Fondul Proprietatea	1.427.188	76,04%
		SIF Muntenia	281.531	15,00%
		Alti actionari	168.176	8,96%
		TOTAL	1.876.895	100%
15.	Coducerea Societatii	<p>Societatea este administrata in sistem unitar de catre un Consiliu de Administratie compus din 3 administratori, alesi de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor, pentru o perioada de 4 ani, cu posibilitatea de a fi realesi pe noi perioade de 4 ani. Administratorii pot avea calitatea de actionari.</p> <p>Membrii Consiliului de Administratie sunt urmatoarele persoane:</p> <p>Madalin Petre Georgescu – Presedintele Consiliului de Administratie, cetatean roman, nascut la data de 14.03.1981 in localitatea Stefanesti, Jud. Arges. A absolvit Facultatea de Finante, Asigurari si Burse de Valori din cadrul Academiei de Studii Economice Bucuresti in anul 2006 precum si Facultatea de Economie din cadrul Academiei de Studii Economice Bucuresti in anul 2003. Detine o diploma de Master in Analiza Financiara si Contabilitate emisa de catre Academia de Studii Economice Bucuresti in anul 2008. Are o experienta profesionala de peste 11 ani.</p> <p>A fost numit Membru al Consiliului de Administratie al Societatii prin Hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din 15.06.2012 pentru un mandat de 4 ani. Durata mandatului expira pe data de 15.06.2016.</p> <p>Nu detine actiuni emise de PRIMCOM SA</p> <p>Valentina Alexe – Membru al Consiliului de Administratie, cetatean roman, nascuta la data de 19.02.1958 in Bucuresti. A absolvit Facultatea de Comert din cadrul Academiei de Studii Economice Bucuresti in anul 1981 si are o experienta profesionala de peste 34 de ani.</p> <p>A fost numita Membru al Consiliului de Administratie al Societatii prin Hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din 10.01.2011 pentru un mandat de 4 ani. Prin Hotararea Consiliului de Administratie din data de 14.01.2015, a fost prelungit mandatul pana la urmatoarea Adunare Ordinara a Actionarilor, ce a fost stabilita pentru data de 14.05.2015.</p> <p>Nu detine actiuni emise de PRIMCOM SA</p> <p>Dan Valentin Gheorghe – Membru al Consiliului de Administratie, cetatean roman, nascut la data de 19.12.1983 in localitatea Bucuresti. A absolvit Facultatea de Finante, Banci si Piete de Capital din cadrul Academiei de Studii Economice Bucuresti in anul 2006 si detine o diploma de Master in Managementul Financiar si Pietelor de Capital emisa de catre Academia de Studii Economice Bucuresti. Are o bogata experienta profesionala in domeniul financiar ce depaseste 8 ani. A fost numit Membru al Consiliului de Administratie al Societatii prin Hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din 10.01.2011, pentru un mandat de 4 ani. Prin Hotararea Consiliului de Administratie din data de 14.01.2015, a fost prelungit mandatul pana la urmatoarea Adunare Ordinara a Actionarilor, ce a fost stabilita pentru data de 14.05.2015</p> <p>Nu detine actiuni emise de PRIMCOM SA</p> <p>Conducerea executiva a Societatii este asigurata de Vlad Nicolae Neacsu, cetatean roman, nascut la data de 30.06.1981, in calitate de Director General. A absolvit Facultatea de Management din cadrul Academiei de</p>		

		<p>Studii Economice Bucuresti in anul 2004. Detine o diploma de EMBA in cadrul Asebuss Bucuresti din anul 2014. Detine o experienta profesionala de peste 11 ani. A fost numit in calitate de Director General prin Hotararea Consiliului de Administratie din data de 08.05.2012. Actualul contractul de mandat este valabil pana la data de 10.05.2018.</p> <p>Nu detine actiuni emise de PRIMCOM SA</p>
16.	Detalii cu privire la angajati	<p>La sfarsitul exercitiului financiar 2014, Primcom SA avea un numar de 5 angajati, din care 3 cu norma intreaga si 2 angajati cu norma redusa. Salariatii Societatii nu sunt organizati intr-un sindicat si nu au incheiat un contact colectiv de munca.</p> <p>Angajatii Societatii isi desfasoara activitatea in cadrul sediului social al PRIMCOM SA din Bd Aerogarii nr 33, Corp A, Complex Aviatiei, sector 1, Bucuresti.</p>
17.	Cota de piata / Principalii competitori	<p>Piata proprietarilor de spatii comerciale din Municipiul Bucuresti este foarte fragmentata. Prin specificul obiectului de activitate al Societatii, de inchiriere a spatiilor comerciale, aceasta intra in concurenta cu ceilalti participanti la piata imobiliara, persoane fizice sau juridice si societati cu profil imobiliar, astfel incat Societatea nu dispune de informatii suficiente in vederea efectuarii unei analize care sa concluda la determinarea unei cote de piata.</p> <p>Principalii competitori sunt: General Com SA si Romarta SA</p>
18.	Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate sau linii de business	<p>Veniturile companiei pot fi structurate pe doua categorii principale: venituri din chirii si venituri din vanzari de active. Ponderea celor doua tipuri de venituri depinde de strategia de management a Societatii.</p>
19.	Clienti Principali / Contracte semnificative	<p>Principalii clienti ai Societatii sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cramele Hallewood - Nasha Com 2000 SRL - Lile Farm SRL - Agro Floreasca SRL
20.	Principalii indicatori operationali	<p>Avand in vedere activitatea foarte specifica a Primcom influentata de catre diferentele foarte mari intre activele companiei, indicatorii specifici ai acestei industrii nu sunt relevanti. (chiria pe mp, suprafata inchiriabila etc).</p>
21.	Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile	<p>La finalul anului 2014 cifra de afaceri a Societatii a inregistrat o scadere de 19.8% fata de aceeaasi perioada a anului 2013, de la 892,438 lei la 715,348 lei.</p> <p>Din aceleasi situatii financiare, rezulta o pierdere inregistrata in anul 2014 de 1,682,450 lei fata de 325,673 lei in anul 2013.</p>
22.	Declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO	<p>Societatea publica prognoze anuale (bugete de venituri si cheltuieli) privind evolutia indicatorilor de afaceri, a cifrei de afaceri si a marjei operationale. Prognozele publicate fac parte din rapoartele anuale intocmite si transmise de Societate catre BVB si ASF. Politica cu privire la prognoze este publicata si pe website-ul Societatii.</p>
23.	Declaratie referitoare la politica si practica	<p>In functie de rezultatele inregistrate in cadrul unui an financiar, Consiliul de Administratie poate propune adunarii generale a actionarilor, distribuirea sub forma de dividend, a unei cote parti din profitul rezultat. Hotararea adoptata</p>

	privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO	de AGA va fi pusa in aplicare prin distribuirea sumelor aferente catre actionari, proportional cu ponderea detinuta din capitalul social. Modalitatea de distribuire a dividendelor se publica in mass media, BVB, ASF si website-ul societatii, sub forma de comunicat. PRIMCOM SA nu a acordat dividende actionarilor in perioada 2011 – 2014.
24.	Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu	PRIMCOM SA si-a propus listarea si tranzactionarea actiunilor in cadrul Sistemului Alternativ de Tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti, care sa-i permita mentinerea unui nivel de transparenta ridicat.
25.	Factori de risc	Principalii factori de risc care influenteaza activitatea Primcom sunt: Factori de risc relativ pe piata inchirierilor. Dependenta Societatii de afacerea chirasului (dependenta financiara). Riscul de societate. Posibilitatea ca un eveniment major sa afecteze activitatea unei societati, de natura sa duca la declinul sau chiar falimentul acesteia. Risc Legislativ. In prezent, legislatia Romaniei este in cea mai mare parte armonizata cu legislatia Uniunii Europene conform recomandarilor impuse si principiilor acquis-ului comunitar. Totusi, pot aparea o serie de modificari si completari ale legislatiei in vigoare ce pot afecta activitatea Emitentului. Riscul valutar. Liberalizarea operatiunilor valutare aduce un risc suplimentar asupra situatiei financiare a Emitentului, avand in vedere ca majoritatea chirilor sunt negociate in euro.
26.	Informatii cu privire la ofertele de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii	In cadrul AGEA desfasurata in data de 17.07.2014 a fost aprobata reducerea capitalului social prin anulara unui numar de 192,372 actiuni proprii (de la 2,069,267 actiuni la 1,876,895). Reducerea s-a efectuat proportional pentru toti actionarii. Diminuarea a fost inregistrata la Depozitarul Central, in urma Certificatului de Inregistrare a Valorilor Mobiliare eliberat de ASF, in data de 28.10.2014.
27.	Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista	La data intocmirii prezentului document de prezentare, Societatea are aprobat in AGEA din data de 17.07.2014 rascumpararea de actiuni ale SC Primcom SA, pentru un numar maxim de (i) 187.689 actiuni sau (ii) 10% din valoarea capitalului social subscris la data relevanta, aplicandu-se valoarea cea mai mica dintre acestea doua, pentru o perioada maxima de 18 luni de la data publicarii hotararii actionarilor in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a.
28.	Numele auditorilor	Situatiile financiare anuale ale PRIMCOM S.A. au fost auditate de SC BDO Audit SRL, cu sediu in Victory Business Center, str. Invingatorilor nr. 24, Sector 3, Bucuresti, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/22485/07.12.1994 CUI RO 6546223, inregistrat la Camera Auditorilor Financiar din Romania cu nr. 18/02.08.2001
29.	Societati afiliate si procentul de actiuni detinute	Primcom SA nu face parte dintr-un grup de firme si nu detine actiuni la alte societati comerciale.

Anexe

1. Actul constitutiv al Societatii
2. Sinteza rezultatelor financiare/contul de profit si pierdere, cu includerea rezultatelor parțiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani – anual si ultimul semestrial, daca a fost intocmit

Contul de profit si pierdere (lei)	2011	2012	2013	2014
Cifra de afaceri	884,173	997,725	892,438	715,348
Cheltuieli din exploatare	2,574,009	4,899,485	3,784,186	4,626,338
Rezultat operational	(888,498)	(3,593,895)	(572,654)	(1,237,378)
Rezultat financiar	1,176,126	449,927	386,180	75,378
Rezultat brut	287,628	(3,143,968)	(186,474)	(1,162,000)
Rezultat net	64,236	(3,143,968)	(325,673)	(1,682,450)
Rezultat net pe actiune (lei)	0.0439	-	-	-

3. Sinteza pozitiei financiare/bilantul, cu includerea rezultatelor parțiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani – anual si ultimul semestrial, daca a fost intocmit:

(lei)	2011	2012	2013	2014
Elemente de activ				
Active imobilizate	22,729,687	31,178,233	28,431,593	24,252,617
Active circulante	6,108,728	8,368,584	10,959,935	3,094,015
Cheltuieli in avans	8,546	9,594	2,603	2,246
Total active	28,846,961	39,556,411	39,394,131	27,348,878
Elemente de pasiv				
Capitaluri proprii	28,338,958	37,340,806	37,015,133	24,170,506
Datorii – total din care	436,183	2,146,335	2,312,278	3,114,201
- Sub 1 an	336,974	2,078,740	2,271,893	3,030,778
- Peste 1 an	99,209	67,595	40,385	83,423
Provizioane	0	0	0	0
Venituri in avans	71,820	69,270	66,720	64,171
Total pasiv	28,846,961	39,556,411	39,394,131	27,348,878

4. Bugetele, cel puțin pentru anul in curs si, daca exista, pentru o perioada de 3-5 ani

Contul de profit si pierdere (lei)	2015
Cifra de afaceri	3.700.000
Cheltuieli din exploatare	2.982.000
Rezultat operational	718.000
Rezultat financiar	94.000
Rezultat brut	812.000
Rezultat net	682.080
Rezultat net pe actiune (lei)	0,3634

5. Decizia organului statutar privind tranzactionarea pe AeRO

Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor PRIMCOM SA, intrunita la data de 20.02.2015, a adoptat Hotararea Nr. 1 prin care s-a aprobat listarea actiunilor emise de societate pe sistemul alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

6. **Intermediar** - Societatea de Servicii de Investitii Financiare Broker S.A. Cluj-Napoca, societate autorizata de CNVM prin decizia nr. 3097/2003 si inregistrata in Registrul ASF sub nr. PJR01SSIF/120072, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Motilor, nr.119, inmatriculata la O.R.C. Cluj sub nr. J12/3038/1994, CUI 6738423, tel. 0364 401709, fax 0364 401 710, e-mail secretariat@ssifbroker.ro, website www.ssifbroker.ro

Potentialii investitori in companiile listate pe AeRO trebuie sa fie in cunostinta de cauza cu privire la faptul ca sistemul de alternative de tranzactionare este o piata pentru care exista tendinta sa se ataseze un risc investitional mai ridicat decat pentru companiile admise la tranzactionare pe o piata reglementata.

EMITENT

PRIMCOM SA

Prin: Vlad Niculae Neacsu

Director General



INTERMEDIAR

SSIF BROKER SA

Prin: Chis Grigore

Director General

