

# ICSIM S.A.

Reg. Comerțului J40/ 4 / 1990  
Cod fiscal RO 353  
Str. Vâlsănești nr.1 ,  
Sector 3 , BUCUREȘTI  
Tel. : 021.256.04.28 - 27  
Fax : 021.256.29.52  
Web: [www.icsim.ro](http://www.icsim.ro)

## Raport anual conform Anexei 32 din Regulamentul nr.1/2006 privind emitentii si operatiunile cu valori imobiliare

Pentru exercițiul finanțiar 2018

Data raportului 30.04.2019

Denumirea societății comerciale SC ICSIM SA

Sediul social Bucuresti, sector 3, str.Valsanesti nr 1

Numărul de telefon/fax : 021/2560428

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:RO353

Număr de ordine în Registrul Comerțului : J40/4/1990

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:  
Rasdaq

Capitalul social subscris și vărsat: 4.897.063 ron

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea  
comercială ICSIM SA:

-numar de actiuni=1.958.825 nominative

-valoare actiune = 2.5 ron

Actionari persoane juridice:

Megaconstruct SA:cota de participare=74.4873%

Epsilon Estate Provider : cota de participare=10.6693%

SIF Muntenia: cota de participare= 6.0798%

Alti actionari: cota de participare=8.7636%

## ***1. Analiza activitatii societății comerciale***

SC ICSIM SA avand codul fiscal RO353, J40/4/1990 a luat fiinta in anul 1950, avand ca principal obiect de activitate: lucrari de constructii civile si inchiriere spatii de depozitare inclusiv manipulare marfuri aferente.

Din motive economice nedorite, in anul 2007 SC Icsim SA si-a schimbat radical profilul de activitate, cauza fiind situatia economico-financiara precara, lipsa comenzilor pentru lucrari de constructii, datoriile foarte mari acumulate la Bugetul de stat, Directiile de Venituri si Taxe Locale, luandu-se decizia reorganizarii activitatii acestei firme, implicit inlocuindu-se si echipa de conducere si canalizandu-se toate eforturile pentru redresarea economica a societatii.

### ***1.1.1. Elemente de evaluare generală:***

Activitatea desfasurata in anul 2018 a fost axata, la fel ca si in anii precedenti pe continuarea amenajarii spatiilor existente la baza Valsanesti, Sector 3 (depozite, cladire de birouri) pentru a putea fi date spre inchiriere, aceasta fiind sursa generatoare de venituri in acest exercitiu financiar: inchiriere spatii depozitare.

Sub aspectul cheltuielilor efectuate pe parcursul acestui exercitiu financiar, majoritatea au constat in amenajarea, renovarea acestor spatii, (manopera si materialele folosite), alte cheltuieli fiind cele privind impozite si taxe locale (impozitul pe terenuri, cladiri), cheltuieli cu serviciile de paza precum si celelalte cheltuieli privind utilitatile necesare pentru buna functionare a activitatii.

### ***1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale***

SC Icsim SA dispune la sediul din strada Valsanesti nr.1, Sector 3 de spatii de depozitare, fostele hale de productie aferente activitatii de confectii metalice care se desfasura inainte de 2007, care au fost amenajate si date spre inchiriere, aceasta fiind practic singura activitate generatoare de venituri desfasurata de societate in aceasta perioada de redresare economica.

### ***1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import)***

-nu este cazul

### ***1.1.4. Evaluarea activității de vânzare***

- nu este cazul

### ***1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații / personalul societății comerciale***

Datorita gravelor dificultati economico - financiare cu care s-a confruntat societatea noastra in anul 2007, urmare a carora s-a decis renuntarea la activitatea de constructii, au fost efectuate concedieri masive, numarul mediu de salariati in anul 2017 fiind de 6 persoane.

Nu exista conflicte de munca, litigii in acest domeniu.

### ***1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător***

-nu e cazul

### ***1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare***

-nu e cazul

### ***1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului***

-nu e cazul

### ***1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale***

In acesta perioada echipa manageriala a SC ICSIM SA isi canalizeaza toate eforturile pentru limitarea efectelor negative generate de dificultatile economico-financiare din 2007, urmarind rezolvarea tuturor litigiilor comerciale, incasarea creantelor existente, care contin atat sume datorate de clienti cat si garantii de incasat aferente lucrarilor de constructii executate, precum si achitarea datoriilor semnificative catre furnizori, a garantilor de plata precum si a unor datorii restante catre bugetele locale, reusindu-se achitarea restantelor foarte mari catre Directiile de Taxe si Impozite locale si Bugetul de Stat.

## **2. Activele corporale ale societății comerciale**

**2.1.** Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacitați de producție în proprietatea societății comerciale.

**2.2.** Descrierea și analizarea gradului de uzură al proprietăților societății comerciale.

**2.3.** Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale.

Imobilizarile corporale inregistrate in bilantul societatii la data de 31.12.2018 sunt de 14.459.335 lei, componenta acestora fiind urmatoarea :

|  |                |
|--|----------------|
| -terenuri si constructii (valoarea neta) - | 14.143.418 lei |
| -instalatii tehnice si masini              | - 356.058lei   |
| -alte instalatii, utilaje si mobilier      | - 5.172lei     |

Data fiind vechimea firmei, infiintata in 1950, constructiile si instalatiile existente au un grad foarte ridicat de uzura, atat fizica cat si morala.

### **3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială**

**3.1.** Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Piata pe care s-au negociat valorile mobiliare emise de Icsim a fost in 2015: Piata ATS.

**3.2.** Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite / plătite / acumulate în ultimii 3 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

In ultimii trei ani nu s-au acordat dividende, dat fiind faptul ca societatea inca mai are de acoperit pierderi fiscale din anii precedenti.

**3.3.** Descrierea oricărora activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.

-nu e cazul

**3.4.** În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

-nu e cazul

**3.5.** În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

-nu e cazul

#### **4. Conducerea societății comerciale**

**4.1.** Prezentarea listei administratorilor societății comerciale și a următoarelor informații pentru fiecare administrator:

Pomirleanu Catalin: nascut Adjud, Vrancea, specializarea : inginer constructii, functia Administrator

Sofianos Angela : nascuta in P.Neamt, specializarea economist-Contabilitate si informatica economica, functia in cadrul Icsim: Administrator

Dumitru Rodica : nascuta in Bucuresti, specializarea economist-manag.turismului, functia in cadrul Icsim-Administrator.

*b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator;*

-nu e cazul

*c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale;*

-nu e cazul

*d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.*

-nu e cazul

**4.2.** Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale. Pentru fiecare, prezentarea următoarelor informații:

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă;

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o alta persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive;

c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

- ✓ Pomirleanu Catalin – Director General –perioada nedeterminata
- ✓ Sofianos Angela-Director Economic-perioada nedeterminata
- ✓ Stancioiu Bogdan-Director Administrativ-perioada nedeterminata

**4.3.** Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. și 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

-nu e cazul

## **5. Situația finanțiar-contabilă**

Prezentarea unei analize a situației economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la:

a) elemente de bilanț: active care reprezintă cel puțin 10% din total active; numerar și alte disponibilități lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

Analizand Bilantul contabil la 31.12.2018, indicatorii economico-finanțieri sunt reflectați astfel:

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Venituri din exploatare: | 890.279lei   |
| Venituri financiare      | 0lei         |
| Venituri exceptionale:   | 488.257lei   |
| VENITURI TOTALE:         | 1.378.536lei |

Cheltuielile efectuate pentru obținerea acestor venituri au fost de 1.484.865 lei și sunt reprezentate de:

- Cheltuieli din exploatare: 1.333.549 lei
- Cheltuieli financiare: 0 lei
- Cheltuieli exceptionale: 0 lei

Rezultatul brut a fost profit in valoare neta de 46.243 lei, destinat acoperirii pierderilor fiscale anterioare.

Situatia comparativa pe ultimii 3 ani pe principali indicatori economici se prezinta astfel:

| <b>SITUATIE COMPARATIVA ICSIM SA PE ULTIMII 3 ANI</b> |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|
| <b>Denumire indicatori</b>                            | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
| Imobilizari corporale                                 | 14.437.760  | 14.459.335  | 14.487.492  |
| Creante   | 4.765.396   | 4.992.263   | 5.237.630   |
| Datorii de pana la un an                              | 1.045.917   | 1.403.736   | 1.609.753   |
| Capital   | 4.897.063   | 4.897.063   | 4.897.063   |
| Rezerve din reevaluare                                | 14.206.320  | 14.206.320  | 14.206.320  |
| Rezerve legale  | 182.361     | 182.361     | 182.361     |
| Alte rezerve  | 4.289.873   | 4.289.873   | 4.289.873   |
| Pierdere reportata                                    | 3.738.745   | 3.781.546   | 3.816.173   |
| Profit/Pierdere curenta                               | 46.243      | 42.801      | 34.627      |

**Analiza rezultatului din exploatare**

| Nr.crt. | Indicatori                         | Exercitiul curent<br>2018 | Exercitiul precedent<br>2017 |
|---------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| 0.      | 1.                                 | 2.                        | 2.                           |
| 1.      | Cifra de afaceri neta              | 890.279                   | 1.079.031                    |
| 2.      | Costul serviciilor prestate        | 1.332.293                 | 1.484.865                    |
| 3.      | Alte venituri din exploatare       | 488.257                   | 448.635                      |
| 4.      | Rezultatul din exploatare – profit | 46.243                    | 42.801                       |

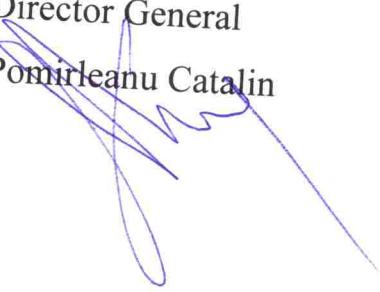
**CONTUL DE PROFIT SI PERDERE 3 ANI**

| Denumire indicatori       | 2018      | 2017      | 2016      |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Cifra de afaceri neta     | 890.279   | 1.079.031 | 996.080   |
| Productia vanduta         | 890.279   | 1.079.031 | 996.080   |
| Alte venituri             | 488.257   | 448.635   | 447.359   |
| Venituri din exploatare   | 1.378.536 | 1.527.666 | 1.443.439 |
| Cheltuieli din exploatare | 1.332.293 | 1.484.865 | 1.408.839 |
| Venituri financiare       | 0         | 0         | 27        |
| Cheltuieli financiare     | 0         | 0         | 0         |
| Venituri totale           | 1.378.536 | 1.527.666 | 1.443.439 |
| Cheltuieli totale         | 1.332.293 | 1.484.865 | 1.408.839 |
| Profit/Pierdere neta      | 46.243    | 42.801    | 34.627    |

b) contul de profit și pierderi: vânzări nete; venituri brute; elemente de costuri și cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% în vânzările nete sau în veniturile brute; provizioanele de risc și pentru diverse cheltuieli; referire la orice vânzare sau oprire a unui segment de activitate efectuată în ultimul an sau care urmează a se efectua în următorul an; dividendele declarate și plătite

## 6. Semnături

Director General  
Pomirleanu Catalin



Director Economic,  
Sofianos Angela

