

RAPORT ANUAL
Pentru exercitiul financiar 2010, conform Regulamentului CNVM
nr.1/2006(Anexa 32)

Denumirea societatii comerciale: SC DELFINCOM SA

Sediul social: Bucuresti, Sector 2, B-dul Chisinau nr.1, et.1

Numar telefon/fax: 021/2556424; 021/2556872

CIF: RO 2351539

Nr. de ordine in Registru Comertului: J40/174/1991

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise : BVB, Sectiunea bursa RASDAQ, categoria III-R

Capitalul social subscris si varsat : 2.464.082,50 lei

Principalele caracteristici ale valorilor imobiliare emise de societatea comerciala: actiuni nominative, dematerializate, cu valoarea nominala de 2,50 lei/actiune

1. Analiza activitatii societatii comerciale

- 1.1. a. Obiectul principal de activitate al societatii este : Dezvoltare (promovare) imobiliara cod CAEN 4110
b. Societatea a fost infiintata la 01.11.1990, prin Decizia PMB nr.1071/1990, in baza prevederilor Leg.15/1990
c. Nu au fost fuziuni si reorganizari semnificative ale societatii comerciale. In anul 2010, capitalul social al societatii nu a suferit modificari ramanand la valoarea de 2.464.082,50.
d. Activitatea societatii in anul 2010 a fost evaluata ca fiind satisfacatoare.
e. Incepand cu luna octombrie 2010 societatea a inceput productia si comercializarea de ciuperci pleurotus.

1.1.1. Elemente de evaluare generala in anul 2010

a. profit net	5.569 lei
b. cifra de afaceri	1.014.645 lei
c. disponibil in cont la 31.12.2010	10.305.547 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

Societatea , conform obiectului principal de activitate a desfasurat activitatea de administrare sub forma de inchiriere a activelor proprietate. Aceasta activitate a detinut aproximativ 2,84 % din veniturile societatii.

Aproximativ 23,61 % din veniturile societatii au fost realizate din activitatea de « comercializare cu amanuntul in magazine nespecializate cu vanzare predominanta de produse alimentare si nealimentare, bauturi si tutun » cod CAEN 4711, care constituie obiectul secundar de activitate al societatii. Aproximativ 21,90 % din

veniturile societatii au fost realizate din venituri financiare (dobanzi bancare), iar veniturile din vanzarea cotelor indivize de teren au reprezentat 41,80%.

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico- materiala.

Specificul activitatii societatii consta in comert cu amanuntul, ceea ce nu face necesara aprovizionarea societatii cu materii si materiale ci numai cu fondul de marfa necesar comercializarii, fond de marfa ce este asigurat de furnizori si distribuitori interni, iar asigurarea cu fondul de marfa necesar nu ridica probleme deosebite privind siguranta surselor de aprovizionare si nu necesita formarea unor stocuri tampon de siguranta.

Incepand cu luna octombrie 2010 societatea se aprovizioneaza cu materie prima pentru productia de ciuperci , materie prima achizitionata din Ungaria.

1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

In ceea ce priveste activitatea de comercializare cu amanuntul activitatea societatii se adreseaza populatiei sectorului 2, nivelul desfacerilor fiind relativ constant de la an la an, cu foarte mici variatii. Activitatea societatii este puternic concurata de ceilalti operatori comerciali care isi desfasoara activitatea pe raza sectorului 2. In mod deosebit este concurata de marile magazine tip supermarket Cora, Kaufland, Carrefour, care sunt situate in apropierea unitatii noastre de desfacere, concurenti care au posibilitatea practicarii unor preturi de vanzare cu amanuntul mult mai mici decit preturile noastre si astfel atrag un numar mare din potentialii nostri cumparatori.

Activitatea de inchiriere se adreseaza atat persoanelor juridice cat si persoanelor fizice, nivelul veniturilor din aceasta activitate fiind relativ constant, cu mici variatii de la o perioada la alta. Veniturile acestei activitati au fost afectate in anul 2010 de criza ce a afectat piata imobiliara.

Obiectul principal de activitate genereaza venituri din relatii cu clienti interni, venituri ce nu sunt dependente de un singur client, iar volumul veniturilor variaza de la an la an, in functie de numarul activelor vandute, fapt ce va putea fi observat si in evolutia pe 3 ani a veniturilor de la capitolul « alte venituri de exploatare »

Societatea nu este dependenta de un singur client sau de un grup restrans si prin urmare nu este in pericol de a-si pierde in totalitate clientii.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societatii

Societatea avea la finele anului 2010 un numar de 25 salariatii cu contract individual de munca , directorul general avnd contract de mandat.

In cursul anului 2010 nu au fost inregistrate situatii conflictuale intre patronat si salariatii si nici intre acestia si conducerea executiva a societatii.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului.

Activitatea de baza si cea secundara desfasurata de societate nu genereaza poluanti pentru mediul inconjurator.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare dezvoltare

Societatea nu desfasoara activitate de cercetare dezvoltare.

1.1.8 Evaluarea activitatii societatii privind managementul riscului.

Societatea nu este supusa riscurilor de pret deoarece se aprovizioneaza pe masura vanzarii marfurilor, nu are credite contractate si dispune de lichiditati din valorificarea activelor proprietatea societatii. Societatea are permanent in atentie urmarirea realizarii veniturilor astfel incat sa fie recuperate costurile de aprovizionare si are in vedere recuperarea creantelor.

1.1.8. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii.

Nu sunt factori de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea societatii.

In exercitiul financiar 2011 societatea are in vedere obtinerea de venituri ca urmare a vanzarii cotelor indivize catre proprietarii spatiilor comerciale aferente, a vanzarii unor spatii comerciale si din activitatea de productie proprie (ciuperci pleurotus) care se va dezvolta in anul 2011.

2. Activele corporale ale societatii

Activele detinute in proprietate de societate sunt amplasate la parterul blocurilor de locuinte sau in complexe comerciale, avand destinatia de spatii pentru comercializarea si depozitarea marfurilor. Sunt active construite in perioada anilor 1970 – 1985, avand gradul de uzura intre 40 % - 70 % dar consideram ca prin amenajari corespunzatoare pot raspunde cerintelor urmarite pentru dezvoltarile avute in vedere.

Nu sunt probleme potientiale legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii. Avem pe rol la instantele competente un litigiu cu Primaria Capitalei legat de eliberarea Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra unor cote indivize de teren, in conformitate cu HG 834/1991.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societate

Valorile mobiliare emise de societate au fost tranzactionate inca din anul 1997 pe Bursa Electronica RASDAQ, in prezent sunt tranzactionate de Bursa de Valori Bucuresti – Sectiunea Bursa RASDAQ, categoria III-R, piata principala RGBS.

Societatea a platit actionarilor dividende in anii 2006 si 2007 exceptie facand anul 2008 care s-a incheiat cu rezultat financiar negativ.

In anul 2006 AGOA anuala a hotarat plata de dividende catre actionari in proportie de 75 % din profitul net, iar in anul 2007, AGOA anuala a hotarat plata de dividende catre actionari in proportie de 50 %. Plata dividendelor a fost efectuata in numerar la casieria societatii, prin posta sau virament bancar acolo unde s-a solicitat acest lucru.

Desi a inregistrat profit la finele anului 2010, acesta va acoperi partial pierderea inregistrata in anul 2008.

Societatea nu are filiale, nu a emis obligatiuni si/sau titluri de creanta.

Conducerea societatii

La 31.12.2010 societatea avea un CONSILIU DE ADMINISTRATIE format din 3 persoane (2 membri si un presedinte).

Administratorii nu detin actiuni la societatea comerciala, au fost numiti administratori la propunerea FONDUL PROPRIETATEA in calitate de actionar majoritar al societatii.

La 31.12.2010 conducerea executiva a societatii era formata din 3 directori si anume :

- RAGALIE GEORGE – Director General, numit pe baza unui contract de mandat pe o perioada de 4 ani, nu detine actiuni ale societatii.
- HASANOGLU ADRIANA – Director adjunct, numita pe perioada nedeterminata, detine 40 actiuni ale societatii.
- SAVU ALEXANDRU – Director economic, numit pe perioada nedeterminata, nu detine actiuni ale societati.

Membrii Consiliului de administratie si ai conducerii executive nu au fost implicati in litigii sau proceduri administrative referitoare la activitatea lor in cadrul societatii noastre.

4. Situatia financiar – contabila

In continuare prezentam evolutia principalilor indicatori economico – financiari ai societatii in ultimii 3 ani :

*5.a.

– lei -

Nr. Crt.	Denumire indicator	2008 31.12	2009 31.12	2010 31.12
1	Active imobilizate	2.242.934	2.405.571	4.833.142
-	Imobilizari necorporale	3.092	2.392	1.692
-	Imobilizari corporale	2.239.842	2.403.179	4.831.450
-	Imobilizari financiare	0	0	0
2	Active circulante	12.426.151	12.214.421	11.260.107
-	Stocuri	113.012	59.906	104.545
-	Creante	689.504	607.846	850.015
-	Investitii pe termen scurt	0	0	0
-	Casa si conturi la banci	11.623.635	11.546.669	10.305.547
3	Cheltuieli in avans	95.619	100.873	139
4	Datorii	652.208	547.669	222.764
-	Datorii pana la un an	652.208	547.669	222.764
-	Datorii peste un an	0	0	0
5	Active circulante nete/datorii curente nete	11.869.562	11.767.625	11.037.482
6	Total active minus datorii curente	14.112.496	14.173.196	15.870.624
7	Provizioane pentru riscuri si chelt.	0	0	0
8	Venituri in avans	0	0	0
9	Capital social	2.464.083	2.484.083	2.464.083
10	Rezerve din reevaluare	1.887.006	1.827.278	3.455.123
11	Rezerve	10.025.225	10.084.951	10.248.199

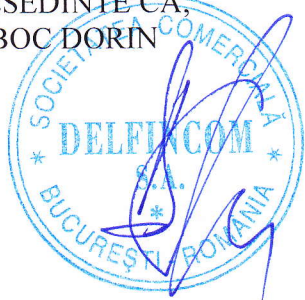
12	Rezultatul reportat	0	-263.818	-302.350
13	Rezultatul exercitiului	-263.818	60.702	5.569
14	Capitaluri proprii	14.112.496	14.173.196	15.870.624

*5.b

- lei -

Nr. Crt.	Denumire indicator	2007 31.12	2008 31.12	2009 31.12
1	Venituri din exploatare	2.485.517	1.335.968	2.704.880
-	Productia vanduta	377.094	252.511	196.981
-	Venituri din vanzarea marfurilor	2.056.502	1.020.341	817.664
-	Alte venituri de exploatare	51.921	63.116	1.688.290
2	Venituri financiare	1.158.938	1.461.925	758.407
-	Dobanzi	1.158.938	1.461.925	758.407
-	Alte venituri financiare	0	0	0
3	Cheltuieli exploatare	3.908.273	2.715.123	3.445.401
-	Cheltuieli materiale	28.833	22.289	93.497
-	Cheltuieli externe(energie si apa)	297.733	231.944	150.190
-	Cheltuieli privind marfurile	1.748.089	857.019	659.085
-	Cheltuieli cu personalul	1.390.984	1.278.401	1.324.311
-	Ajustari de valoare privind imobiliarile corporalesi necorporale	179.015	126.744	204.813
-	Ajustari de valoare privind activele circulante	-6.283	0	0
-	Alte cheltuieli de exploatare	331.364	198.726	1.013.505
-	Ajustari privind provizioanele	-61.462	0	0
4	Cheltuieli financiare	0	0	0
5	Total venituri	3.644.455	2.797.893	3.463.287
6	Total cheltuieli	3.908.273	2.715.123	3.445.401
7	Profit brut/Pierdere	-263.818	82.770	17.886
8	Impozit pe profit	0	22.068	12.317
9	Profit net/Pierdere	-263.818	60.702	12.317
10	Dividende de platit actionarilor	0	0	0

PRESEDINTE CA,
BOBOC DORIN



DIRECTOR GENERAL,
GEORGE RAGALIE

DIRECTOR ECONOMIC,
ALEXANDRU SAVU