

RAPORT ANUAL
Pentru exercitiul financiar 2009, 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 Registrul 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 2009, capitalul social al societatii nu a suferit modificari ramanand la valoarea de 2.464.082,50 .
d.In anul 2009 nu au fost achizitionate active si nu au fost vandute active.
e.Activitatea societatii in anul 2009 a fost evaluata ca fiind satisfacatoare.

1.1.1. Elemente de evaluare generala in anul 2009

a. profit net	60.702 lei
b. cifra de afaceri	1.272.852 lei
c.costuri	3.908.273 lei
d. disponibil in cont la 31.12.2009	11.546.669 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 3,36 % din veniturile societatii. Aproximativ 36,47 % 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 52,25 % din veniturile societatii au fost realizate din venituri financiare(dobanzi bancare).

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.

Desfasurarea activitatii din cadrul obiectului principal de activitate nu necesita aprovizionarea cu materii prime si materiale, de asemenea nici cea de inchiriere si prin urmare nu ridica probleme de stocuri si preturi de aprovizionare.

1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

In ceea ce priveste activitatea de comercializare cu amanuntul activitatea societatii se adreseaza populatiei sectorului 2, nivelul desfacerii 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 decat 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 2009 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 2009 un numar de 20 salariati . Intreg personalul face parte din Sindicatul Liber DELFINCOM S.A.

In cursul anului 2009 nu au fost inregistrate situatii conflictuale notabile intre patronat si salariati 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 2010 societatea spera in obtinerea de venituri consistente prin vanzarea cotelor indivize catre cumparatorii de spatii comerciale din anii precedenti. Acest lucru este conditionat de aprobarea de catre actionarul principal. De asemenea, se va actiona pentru atragerea de fonduri europene pentru demararea unor activitati de productie generatoare de venituri suplimentare.

2. Activele corporale ale societatii

Societatea noastra nu are capacitati de productie.

Activele detinute in proprietate de societate sunt amplasate la partere de blocuri de locuinte sau in complexe comerciale, avand destinatia de spatii pentru comercializarea si depozitarea marfurilor. Sunt active construite in perioada 1970 – 1985, avand gradul de uzura intre 40 % - 70 %.

Nu sunt probleme potentiale legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii. Singurul litigiu existent in societate cu privire la proprietatea imobilizarilor corporale, este cel dintre societate si Primaria Capitalei, care refuza eliberarea Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului (cote indivize de teren) asa cum prevede 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.

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

Conducerea societatii

La 31.12.2009 societatea avea un CONSILIU DE ADMINISTRATIE format din 5 persoane(4 membri si un presedinte)

Administratorii nu detin actiuni la societatea comerciala, au fost numiti administratori la recomandarea FONDUL PROPRIETATEA, actionarul majoritar al societatii.

La 31.12.2009 conducerea executiva a societatii era formata din 3 directori si anume :

- RAGALIE GEORGE – Director general, numit pe perioada nedeterminata, 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	2007 31.12	2008 31.12	2009 31.12
1	Active imobilizate	2.400.640	2.242.934	2.405.571
-	Imobilizari necorporale	0	3.092	3.092
-	Imobilizari corporale	2.400.640	2.239.842	2.403.179
-	Imobilizari financiare	0	0	0
2	Active circulante	13.560.158	12.426.151	12.214.421
-	Stocuri	150.293	113.012	59.906
-	Creante	313.303	689.504	607.846
-	Investitii pe termen scurt	0	0	0
-	Casa si conturi la banci	13.096.562	11.623.635	11.546.669
3	Cheltuieli in avans	85.713	95.619	100.873
4	Datorii	535.555	652.208	547.669
-	Datorii pana la un an	535.555	652.208	547.669
-	Datorii peste un an	0	0	0
5	Active circulante nete/datorii curente nete	13.110.316	11.869.562	11.767.625
6	Total active minus datorii curente	15.510.956	14.112.496	14.173.196
7	Provizioane pentru riscuri si chelt.	63.051	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	1.921.982	1.887.006	1.827.278
11	Rezerve	8.918.657	10.025.225	10.084.951
12	Rezultatul reportat	0	0	-263.818
13	Rezultatul exercitiului	2.143.183	-263.818	60.702
14	Capitaluri proprii	15.447.905	14.112.496	14.173.196

*5.b

- lei -

Nr. Crt.	Denumire indicator	2007 31.12	2008 31.12	2009 31.12
1	Venituri din exploatare	6.557.815	2.485.517	1.335.968
-	Productia vanduta	470.670	377.094	252.511
-	Venituri din vanzarea marfurilor	1.848.004	2.056.502	1.020.341
-	Alte venituri de exploatare	4.239.141	51.921	63.116
2	Venituri financiare	756.205	1.158.938	1.461.925
-	Dobanzi	755.140	1.158.938	1.461.925
-	Alte venituri financiare	1.065	0	0
3	Cheltuieli exploatare	4.693.200	3.908.273	2.715.123
-	Cheltuieli materiale	36.597	28.833	22.289
-	Cheltuieli externe(energie si apa)	361.681	297.733	231.944
-	Cheltuieli privind marfurile	1.595.619	1.748.089	857.019
-	Cheltuieli cu personalul	1.223.678	1.390.984	1.278.401
-	Ajustari de valoare privind imobilizarile corporalesi necorporale	208.773	179.0153	126.744
-	Ajustari de valoare privind activele circulante	43.762	-6.283	0
-	Alte cheltuieli de exploatare	1.166.444	331.364	198.726
-	Ajustari privind provizioanele	+56.647	-61.462	0
4	Cheltuieli financiare	0	0	0
5	Total venituri	7.314.020	3.644.455	2.797.893
6	Total cheltuieli	4.693.200	3.908.273	2.715.123
7	Profit brut/Pierdere	2.620.820	-263.818	82.770
8	Impozit pe profit	477.637	0	22.068
9	Profit net/Pierdere	2.143.183	-263.818	60.702
10	Dividende de platit actionarilor	1.071.592	0	0

PRESEDINTE CA

DIRECTOR GENERAL
GEORGE RAGALIE

DIRECTOR ECONOMIC
ALEXANDRU SAVU

