

**Raportul anual conform Regulament nr. 1/2006  
privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare  
la 31.12.2011**

Denumirea societății comerciale	<b>GENERALCOM SA</b>
Sediul social	<b>Sos. Pipera, nr.42, et.9 sect.2 Bucuresti</b>
Numărul de telefon/fax	<b>021.312.93.70/021.312.93.67</b>
Codul unic de înregistrare la Oficiul Reg. Com	<b>361200</b>
Număr de ordine în Registrul Comerțului	<b>J40/140/1991</b>
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise	<b>RASDAQ din cadrul Bursei de Valori Bucuresti</b>
Capitalul social subscris și vărsat	<b>36.678.699,20LEI</b>
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:	

**1. Analiza activității societății comerciale**

**1.1. a) Descrierea activității de bază a societății comerciale**

**Societatea desfășoară activitatea de închiriere și subînchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate (codul CAEN 6820).**

**b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale;**

**Societatea a fost înființată în anul 1975 și privatizată în anul 1996.**

**c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar;**

La jumătatea anului 2011 a fost înaintat spre aprobare proiectul de divizare a societății prin care s-a urmărit separarea activității deținere de titluri de participare în Centrofarm SA și transmiterea acestei activități către o nouă societate înființată în urma divizării. Prin divizare s-a urmărit eficientizarea organizării societății, identificarea și planificarea unei mai bune utilizări a activelor societății dedicate obiectului principal de activitate acela de închiriere a bunurilor imobiliare proprietate și subînchiriate. Aceasta acțiune a fost finalizată la 1 februarie 2012.

**d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active;**

S-au înregistrat vânzări ale activelor corporale imobilizate în suma de 4.098.479 lei reprezentând teren și autoturisme.

**e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.**

**1.1.1. Elemente de evaluare generală:**

<b>a) profit;</b>	<b>13.135.192 lei</b>
<b>b) cifra de afaceri;</b>	<b>20.296.305 lei</b>
<b>c) export;</b>	<b>-nu este cazul</b>
<b>d) costuri activ. de baza</b>	<b>9.735.664 lei</b>
<b>e) % din piață deținut;</b>	<b>-nu este cazul</b>
<b>f) lichiditate (active circulante)</b>	<b>8.569.251 lei</b>

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

Descrierea principalelor produse realizate și/sau servicii prestate cu precizarea:

**a) principalelor piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție;**

**închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, bunurile imobile situate în Municipiul București ;**

**b) ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății comerciale pentru ultimii trei ani;**

ponderea veniturile din închirierea spațiilor în totalul cifrei de afaceri reprezintă:

anul 2011  
100%

anul 2010  
100%

anul 2009  
100%

c) produselor noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar precum și stadiul de dezvoltare al acestor produse – **nu este cazul**

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

Precizarea de informații cu privire la siguranța surselor de aprovizionare și la prețurile materiilor prime și la dimensiunile stocurilor de materii prime și materiale. – **nu este cazul**

**1.1.4. Evaluarea activității de vânzare**

a) Descrierea evoluției vânzărilor secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung;

**Pe termen lung și mediu nu prevedem o scădere a chiriilor pentru spațiile comerciale stradale care au trafic. Nivelul chiriilor a scăzut ușor, în anul 2011, în zonele mai puțin populate, continuând să primim și în anul 2012 cereri de diminuare a chiriilor în cazuri punctuale.**

b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale, a ponderii pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor competitori;

**Principalii concurenți ai societății la serviciile pe care le prestează în municipiul București, sunt: Romarta SA, Practic SA, Universal SA, Meteor SA, Primcom SA.**

c) Descrierea oricărei dependențe semnificative a societății comerciale față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății – **nu este cazul**

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

a) Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății comerciale precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă;

**Nr. mediu de salariați - 11 persoane din care :**

**9 persoane cu studii superioare**

**2 persoane cu studii medii**

**Sindicat- nu este cazul**

b) Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi – **nu s-au înregistrat conflicte de muncă**

**1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător – nu este cazul**

Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător – **nu este cazul**

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

Precizarea cheltuielilor în exercițiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare – **nu este cazul**

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

Descrierea expunerii societății comerciale față de riscul de preț, de credit, de lichiditate și de cash flow.

Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului.

**Chiriile practicate -cele de piață de la data încheierii contractelor-, durata mare și calitatea locațiilor, nu expune în nici un fel societatea vreunor riscuri de preț.**

**Toate creditele societății sunt în EUR iar veniturile sunt consolidate în cea mai mare parte în aceeași monedă, ceea ce face ca riscul valutar să nu ne afecteze.**

**Lichiditățile sunt suficiente având în tot cursul anului un cash flow pozitiv.**

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

a) Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior.

**Prin încheierea contractelor de închiriere, pe perioade cuprinse între 5-10 ani cu societăți bancare și alte societăți cu potențial economic, se asigură continuitate și stabilitate în exploatarea spațiilor din portofoliu.**

b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

Fata de anul 2010, în anul 2011 nu s-au făcut efectuat investiții în imobilizări corporale, acest an a fost un an pregătitor în ceea ce privește investițiile ce vor fi efectuate în anul următor, în acest sens fiind un an de obținere a tuturor avizelor și autorizațiilor necesare pentru începerea construirii unui imobil în București.

Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază. – **a se vedea pct.b**

## 2. Activele corporale ale societății comerciale

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

**Principalele active ale societății sunt amplasate la parterul blocurilor și cuprind toate sectoarele din București**

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

**Gradul de uzură este diferit de la un activ la altul, în funcție de îmbunătățirile efectuate de locatari sau de societate.**

**În cursul anului 2011 societatea a procedat la reevaluarea activelor corporale din clasa "Terenuri" și "Cladiri". Terenurile și cladirile au fost evaluate la valoarea justă, creșterea de valoare fiind înregistrată la 31.12.2011 în suma de 62.015.875 lei.**

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

## 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.

**Valorile mobiliare emise de societate se negociază pe Bursa de Valori București – secțiunea RASDAQ.**

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.

**Pentru anul 2009 s-au distribuit dividende reprezentând 30% din profitul net rămas după completarea sumei pentru rezervele legale, din profitul anului 2010 s-au distribuit dividende în suma de 3.660.799 lei iar din profitul anului 2011 se vor distribui 12.374.264,63 lei.**

**Valoarea dividendelor cuvenite/plătite pe ultimii 3 ani, aferente exercitiilor financiare 2009-2011, defalcate pe ani fiind următoarea :**

Anul	divid.brute cuvenite	divid.nete platite
An 2009	3.496.866,81	3.492.631 lei
An 2010	3.660.799,33	3.311.441 lei
An 2011	12.374.264,63	-----

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni – **în anul 2011 nu s-au achiziționat acțiuni proprii**



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.

**Centrofarm SA detine un nr. de 707.059 actiuni ale societatii Generalcom SA , la o valoare nominala de 0.10lei, reprezentand 0.19% din capitalul social.**

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 este cazul**

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

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

a) CV (nume, prenume, vârstă, calificare, experiența profesională, funcția și vechimea în funcție); **Conducerea administrativă a societății a fost asigurată, în perioada 01.01-31.12.2011 , de Consiliu de Administrație format din :**

**Bonte Alain Louis Michel Emile – președinte de profesie economist,**

**Rădulescu Catia – vicepreședinte de profesie jurist**

**Bonte Alexis – membru de profesie economist**

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

**Legatura de familie dintre dl. Bonte Alain Louis Michel si dl. Bonte Alexis nu a constituit un motiv pentru actionarii societatii de a-l alege pe dl. Bonte Alexis administrator al societatii. Acesta din urma a absolvit inalte scoli europene de business si are o experienta notabila in conducerea afacerilor unor grupuri multinationale. De la 26.04.2012 si pana la sfarsitul mandatului, respectiv 14.09.2013, in locul d-lui Bonte Alexis este ales administrator dl. Moura Sarmento Beja Antonio Maria, cetatean portughez.**

c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale la 31.12.2011

<b>Bonte Alain Louis Michel</b>	<b>presedinte</b>	<b>43.820% din capitalul social</b>
<b>Radulescu Catia Niculina</b>	<b>vicepresedinte</b>	<b>1.000% din capitalul social</b>
<b>Bonte Alexis membru</b>	<b>membru</b>	<b>----- din capitalul social</b>

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

**S.C. CENTROFARM SA**

**S.C. SINTOFARM SA**

**S.C. PLAFAR RETAIL SRL**

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;

**Radulescu Catia Niculina- director general – durata nedeterminata**

**Grancea Floriana- director economic – durata nedeterminata**

**Preda Margareta – director comercial – durata nedeterminata**

**Bacanu Dragos – director tehnic – durata nedeterminata**

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 – **nu este cazul**

c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

**Radulescu Catia Niculina- director general – 1.000% din capitalul social la 31.12.2011**

**Grancea Floriana - director economic -----**

**Preda Margareta – director comercial -----**

**Bacanu Dragos – director tehnic -----**

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 au existat**

## 5. Situația financiar-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:

Elemente de bilanț	2009	2010	2011 lei
Active imobilizate	75.512.812	77.574.386	136.224.340
Stocuri	129	239	16.060
Active curente – total -	9.113.683	7.820.847	8.553.191
Conturi de regularizare	54.307	49.314	27.682
Total Activ	84.680.931	85.445.025	144.821.273

	2009	2010	2011
Capitaluri – total -	49.034.496	54.326.347	125.816.713
Provizioane	26.805	25.643	24.806
Datorii	35.590.786	26.811.410	18.697.385
Conturi de regularizare	28.844	4.281.625	282.369
Total Pasiv	84.680.931	85.445.025	144.821.273

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;

	2009	2010	2011
Venituri totale	23.284.203	23.813.688	27.949.598
Cheltuieli totale	10.908.200	13.078.543	12.731.043
Rezultatul brut	12.376.003	10.735.145	15.218.555
Impozit pe profit	1.857.135	1.946.429	2.083.363
Profit net de repartizat	10.518.868	8.788.716	13.135.192

c) cash flow: toate schimbările intervenite în nivelul numerarului în cadrul activității de bază, investițiilor și activității financiare, nivelul numerarului la începutul și la sfârșitul perioadei.

Trezoreria la începutul exercițiului a fost de 5.745.528 lei iar la sfârșit a fost de 6.051.614 lei rezultând o variație netă pozitivă de trezorerie de 306.086 lei.

Societatea comercială Generalcom are ca filiala societatea comercială Centrofarm SA.

PREȘEDINTE C.A.,  
Bonte Alail Louis Michel Emile

DIRECTOR GENERAL,  
Radulescu Catia Niculina

DIRECTOR ECONOMIC,  
Grancea Floriana

