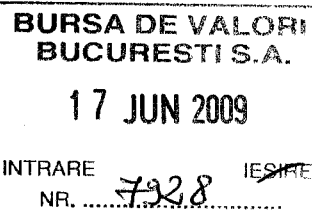




SOCIETATEA COMERCIALĂ
GENERALCOM S.A.

Înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J 40/140/1991 Cod fiscal: 361200 Atribut Fiscal R

România , București , Sector 1, Cal. Plevnei nr.53,etj 2,Tel/Fax.312.93.70 ; 312.93.67



Catre,
Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare
BVB- Piata Rasdaq

Urmare adresei dvs.145/15.05.09 va retransmitem raportul anual aferent anului 2008.

Cu stima,

Director Economic
Grancea Floriana

GECM

**Raportul anual conform Regulament nr. 1/2006
privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare
la 31.12.2008**

Denumirea societății comerciale **GENERALCOM SA**
Sediul social **Cal. Plevnei 53, et.2 sect.1 Bucuresti**
Numărul de telefon/fax **312.93.70/312.93.67**
Codul unic de înregistrare la Oficiul Reg. Com **361200**
Număr de ordine în Registrul Comerțului **J40/140/1991**
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise **RASDAQ din cadrul
Bursei de Valori Bucuresti**
Capitalul social subscris și vărsat **11.815.111,40LEI**
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; - **nu este cazul**

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active;

În cursul anului 2008 societatea a înregistrat o creștere a activelor corporale și necorporale, prin achiziția de noi spații comerciale în Municipiul București, în valoare de 25.785.385lei.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- a) profit; **5.746.483lei**
b) cifra de afaceri; **16.275.944lei**
c) export; **-nu este cazul**
d) costuri activ. de baza **4.009.826lei**
e) % din piață deținut; **-nu este cazul**
f) lichiditate (active circulante) **10.189.992lei**

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 2008	anul 2007	anul 2006
100%	99.60%	99.99%

GECM

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 si mediu nu prevedem o scadere a chiriilor pentru spatiile comerciale stradale care au trafic. Nivelul chiriilor a scazut usor , in anul 2009, in zonele mai puțin populate.

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 - 15 persoane din care :
12 persoane cu studii superioare
3 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 munca**

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 piata de la data incheierii contractelor-, durata mare si calitatea locatiilor, nu expune in nici un fel societatea vreunor riscuri de prēt.

Toate creditele societatii sunt in EUR iar veniturile sunt consolidate in cea mai mare parte in aceeasi moneda, ceea ce face ca riscul valutar sa nu ne afecteze , dimpotriva, se favorizeaza reducerea EURIBOR, deci nu suntem expusi riscului de credit. Lichiditatile sunt suficiente avand in 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 societati bancare si alte societati cu potential economic, se asigura continuitate si stabilitate in exploatarea spatiilor 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.

Cheltuielile de capital (achiziția de noi imobile) efectuate in anul 2008 au ca efect cresterea veniturilor din chirii si implicit a profitului societatii.

c) 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, in functie de imbunatatirile efectuate de locatari sau de societate. Acest grad de uzura fizica nu poate fi apreciat pentru fiecare activ in parte in lipsa unui raport de expertiza care sa constate uzura actuala.

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 – sectiunea 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.

Avand in vedere politica de dezvoltare a societatii, in perioada 2004-2006 nu au fost distribuite dividende, intreg profitul fiind reinvestit. Pentru anul 2007 s-au distribuit dividende la nivelul a 50% din profitul net , iar pentru anul 2008 se va distribui intreg profitul ramas dupa completarea sumei pentru rezervele legale, respectiv 5.409.129lei

Valoarea dividendelor platite pe ultimi 3 ani, aferente exercitiilor financiare 2006-2008, a fost de 1.164.150 lei, defalcarea pe ani fiind următoarea :

Anul	divid.brute cuvenite	divid.nete platite
An 2006	-----	-----lei
An 2007	1.288.981,5	1.164.150 lei
An 2008	5.409.129	-----

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni – **in anul 2008 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 225.132 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 01.01-31.12.2008, 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.

c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale la 31.12.2008

Bonte Alain Louis Michel	presedinte	43.220% din capitalul social
Radulescu Catia Niculina	vicepresedinte	0.001% din capitalul social
Bonte Alexis membru	membru	----- din capitalul social

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

S.C. CENTROFARM SA

S.C. SINTOFARM SA

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 – 0.001% din capitalul social la 31.12.2008

Grancea Floriana- director economic - -----

Preda Margareta – director comercial -----

Bacanu Dragos – director ethnic -----

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	2006	2007	2008 lei
Active imobilizate	29.502.862	55.097.141	68.838.869
Stocuri	372	129	129
Active curente – total -	76.005.645	11.387.732	10.189.863
Conturi de regularizare	254.777	61.260	196.516
Total Activ	105.763.656	66.546.262	79.225.377

	2006	2007	2008
Capitaluri – total -	26.565.643	29.143.606	43.924.116
Provizioane	67.317	35.704	32.300
Datorii	78.989.439	37.332.842	35.237.586
Conturi de regularizare	141.257	34.110	31.375
Total Pasiv	105.763.656	66.546.262	79.225.377

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;

	2006	2007	2008
Venituri totale	18.975.547	17.919.025	18.093.829 lei
Cheltuieli totale	514.227	14.872.472	11.346.744 lei
Rezultatul brut	18.461.321	3.046.553	6.747.085 lei
Impozit pe profit	2.443.055	468.590	1.000.602 lei
Profit net de repartizat	16.018.265	2.577.963	5.746.483 lei

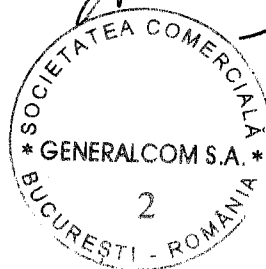
c) cash flow: toate schimbările intervenite în nivelul numerarului în cadrul activității de bază, investițiilor și activității financiare, nivelul numerarului la începutul și la sfârșitul perioadei.

Trezoreria la începutul exercițiului a fost de 11.106.879 lei iar la sfârșit a fost de 9.100.085 lei rezultând o variație netă negativă de trezorerie de 2.006.794 lei. Aceasta variație se datorează achiziției de bunuri imobile din acest an.

Societatea comerciala Generalcom are filiala societatea comerciala Centrofarm SA. Situațiile consolidate vor fi transmise în termenul de 8 luni așa cum se prevede în art.33, ali. 2, din Legea 82/1991.

PREȘEDINTE C.A.,
Bonte Alail Louis Michel Emile

DIRECTOR GENERAL,
Radulescu Catia Niculina



CONTABIL ȘEF,
Grancea Floriana