

**Raportul anual conform Regulament nr. 1/2006
privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare
la 31.12.2017**

Denumirea societății comerciale **GENERALCOM SA**
Sediul social **Str. Nicolae Filipescu, nr.39-41, et.3 birourile
2-6, sector 2, Bucuresti**
Numărul de telefon/fax **021.312.93.70/021.312.93.67**
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, la data de 31.12.2016,
sistemul alternativ de tranzacționare AeRO, administrat de BVB, Secțiunea
Instrumente Financiare listate pe ATS, sectorul Titluri de capital, categoria Actiuni.

Capitalul social subscris și vărsat **32.268.629,20LEI**
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 anul 2017 s-au vândut cinci spații comerciale și un teren a fost adus ca aport în natura la majorarea capitalului social al unei filiale.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

a) profit; **11.624.479lei**
b) cifra de afaceri; **20.144.561lei**
c) export; **- nu este cazul**
d) costuri activ. de baza **7.586.069lei**
e) % din piață deținut; **- -----**
f) lichiditate (active circulante) **14.635.985lei**

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, 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 veniturilor din închirierea spațiilor în totalul cifrei de afaceri reprezintă:

anul 2017	anul 2016	anul 2015
100%	100%	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 prevedem pentru spațiile comerciale stradale venituri din chirii constante sau cu usoare creșteri, în pas cu evoluția puterii de cumpărare a populației.

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.

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 - 7 persoane din care :

7 persoane cu studii superioare

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.

Fluctuația nivelului chiriilor pentru spațiile comerciale stradale este minimă, acestea fiind încă subdimensionate pe cap de locuitor, raportat la alte țări din regiune. De asemenea riscul fluctuației clienților este minim, datorită poziționării locațiilor, durata lungă a contractelor și istoricului clienților (retaileri de top din piață) în aceeași locație, fiind relevante. Riscul de a nu recupera creanțele este minim datorită calității chiriilor.

Creditele pe termen lung ale societății sunt în EUR, iar veniturile sunt consolidate în aceeași monedă, ceea ce face ca riscul valutar să nu ne afecteze.

Lichiditățile au fost suficiente, societatea având 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. Majoritatea chiriilor desfășoară acte de comerț de proximitate astfel încât nu intra în concurență cu Mall-urile sau centrele comerciale.

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

În anul 2017 un teren al societății a fost adus ca aport în natura la majorarea capitalului social al unei filiale. Această operațiune s-a realizat în vederea dezvoltării în viitor a unui proiect rezidențial, fără afectarea situației financiare a societății.

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

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 de locuințe și sunt situate în toate sectoarele capitalei.

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 general starea acestora fiind bună.

Ultima reevaluare care a stat la baza înregistrărilor în situațiile financiare a fost efectuată la data de 31.12.2014.

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.

La 31.12.2017 valorile mobiliare emise de societate erau negociate pe sistemul alternativ de tranzacționare AeRO, administrat de BVB, Secțiunea Instrumente Financiare listate pe 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.

Pentru anul 2015 s-au distribuit dividende brute în suma de 3.226.862,92 lei. Pentru anul 2016 s-au distribuit dividende brute în suma de 12.907.451 lei iar în anul 2017 se vor distribui dividende brute în suma de 9.680.588,76 lei.

Valoarea dividendelor plătite în 2015 a fost în suma de 7.238.362,95 lei iar în anul 2016 s-au achitat dividende în suma de 5.244.944,21 lei. În anul 2017 s-au achitat dividende în suma de 6.925.469 lei. Plățile dividendelor aferente anului 2017 se vor plăti în anul 2018.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni – **în anul 2017 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 filială – **nu este 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 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:**

Consiliu de Administrație format din :

In perioada 01.01- 18.01.2017

Bonte Alain Louis Michel Emile – președinte de profesie economist,

Rădulescu Catia – vicepreședinte de profesie jurist

In perioada 18.01.2017-31.12.2017

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 – **nu este cazul**

- c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale la **31.12.2017**

Bonte Alain Louis Michel	presedinte	37.20% din capitalul social
Radulescu Catia Niculina	vicepresedinte	3.36% din capitalul social
Moura Sarmento Beja Antonio Maria	membru	----- din capitalul social

- d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

Sintofarm SA

Cozieni Rezidential SRL

Generalcom Rezidential SRL

Generalcom Portugal LDA

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 – 3.36% din capitalul social la 31.12.2017

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	2015	2016lei	2017lei
Active imobilizate	111.067.298	97.212.277	111.276.330
Stocuri	20.539	22.629	95.466
Active curente mai puțin stocuri	5.396.111	25.034.772	14.540.519
Conturi de regularizare	52.519	96.101	53.723
Total Activ	116.536.467	122.365.779	125.966.038

	2015	2016lei	2017lei
Capitaluri – total -	102.355.354	113.175.694	111.892.720
Provizioane	19.900	19.900	18.226
Datorii	14.141.758	9.152.010	14.021.565
Conturi de regularizare	19.455	18.175	33.527
Total Pasiv	116.536.467	122.365.779	125.966.038

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;

	2015	2016	2017
Venituri totale	22.780.997	41.035.078	31.823.083
Cheltuieli totale	17.860.700	23.597.281	17.387.937
Rezultatul brut	4.920.297	17.437.797	14.435.146
Impozit pe profit	1.442.086	3.390.595	2.810.667
Profit net de repartizat	3.478.211	14.047.202	11.624.479

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 20.723.852 lei iar la sfârșit a fost de 9.507.211 lei rezultând o variație netă negativă de trezorerie de 11.216.641 lei.

PREȘEDINTE C.A.,
Bonte Alail Louis Michel Emile

DIRECTOR GENERAL,
Radulescu Catia Niculina

DIRECTOR ECONOMIC,
Grancea Floriana

