

Nota 1

Generalcom SA

Str. Nicolae Filipescu, nr. 39-41, birourile 2-6, et. 3

Sector 2, Bucuresti

Active imobilizate

Elemente de active	Valoare bruta				Deprecieri (amortizare si provizioane)				lei
	Sold la 1 ianuarie 2018	Cresteri	Reduceri	Sold la 30 iunie 2018	Sold la 1 ianuarie 2018	Deprecierea in cursul exercitiului	Reduceri sau reluari	Sold la 30 iunie 2018	
0	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7	
Imobilizari corporale	60,103			60,103	60,103			60,103	
Imobilizari corporale	100,103,673	4,438,643	7,058,373	97,483,943	13,347,390	2,274,437	1,108,257	14,513,570	
Terenuri					0			0	
Constructii	62,336			62,336	60,447	1,889		62,336	
Instalatii tehnice, masini	1,264,522	614,201	4,091	1,874,632	441,364	130,436		571,800	
Instalatii si mobilier	301,340			301,340	192,717	12,362		205,079	
Imobilizari in curs	7,738,562	3,824,442		11,563,004				0	
Invest. imob. cladiri si terenuri	90,736,913		7,054,281	83,682,631	12,652,861	2,129,750	1,108,257	13,674,355	
Investitii imobiliare in curs	0			0					
Imobilizari financiare	24,455,830	942,770	60,266	25,338,334	0	0	0	0	
Titluri de participare	4,110,259	46,570		4,156,829	0			0	
Interese de participare	3,488,251			3,488,251	0			0	
Creante imobilizate	16,857,320	896,200	60,266	17,693,254				0	
Total	124,619,606	5,381,413	7,118,639	122,882,380	13,407,493	2,274,437	1,108,257	14,573,673	

In semestrul 1 al anului 2018 s-au vandut unele spatii comerciale din portofoliul societatii.

Tot in aceasta perioada s-au achizitionat un autoturism prin leasing financiar si s-au continuat lucrarile de consolidare a unui imobil.



Administrator
Vicepresedinte
Radulescu Gata Niculina

Intocmit,
Director Economic,
Grancea Floriana

[Signature]

Nota 2**Generalcom SA**

Str.Nicolae Filipescu, nr.39-41, birourile 2-6, et.3
Sector 2 Bucuresti

PROVIZIOANE PT. RISCURI SI CHELTUIELI

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2018	Transferuri		Sold la 30.06.2018
		In cont	din cont	
				0
Provizi pt. Impozite	18,226			18,226
Total	18,226	0	0	18,226

AJUSTARI PENTRU DEPRECIEREA CREANTELOR

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2018	Transferuri		Sold la 30.06.2018
		In cont	din cont	
Ajustari ptr deprecierea creantelor -chirii	556,070		6,955	549,115
Ajustari ptr deprecierea creantelor -utilitati	21,928		605	21,323
Total	577,998	0	7,560	570,438

AJUSTARI PENTRU PIERDEREA DE VALOARE A IMOBILIZARILOR FINANCIARE

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2018	Transferuri		Sold la 30.06.2018
		In cont	din cont	
Ajustări pierdere de valoare imob. financiare	0		0	0
Total	0	0	0	0

Transferurile din conturile de provizioane pentru riscuri si cheltuieli precum si pentru deprecierea creantelor s-au inregistrat odata cu recuperarea partiala sau integrala a debitelor de la clienti sau in baza hotararii judecatoresti de faliment definitiva si irevocabila.

Administrator
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina

Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Grancea Floriana.

Nota 4**Generalcom SA****Str. Nicolae Filipescu, nr.39-41, birourile 2-6, et.3,
sector 2, Bucuresti****Analiza rezultatului din exploatare la 30.06.2018**

		lei	
Indicatorul		Exercitiul precedent	Exercitiul curent
0		1	2
1	Cifra de afaceri neta	9,964,537	9,942,019
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	3,849,528	3,494,590
3	Cheltuielile activitatii de baza	3,849,528	3,494,590
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare		
5	Cheltuielile productie in curs		
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	6,115,009	6,447,429
7	Cheltuielile de desfacere		
8	Cheltuieli generale de administratie	2,029,573	2,087,829
9	Cheltuieli cu cedarea activelor	4,956,712	5,946,025
10	Alte venituri din exploatare	10,041,248	17,380,627
11	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	9,169,972	15,794,202

Administrator
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,
Director Economic,
Grancea Floriana

Nota 5

Situatia creantelor si a datoriilor

lei

Creante	Sold la 30 iunie 2018 (col. 2+3)	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1	2	3
TOTAL, din care:	7,000,703	3,752,826	3,247,877
Clienti	252,877	252,877	
Clienti incerti	571,335	23,989	547,346
Clienti -facturi de intocmit	507,735	507,735	
Furnizori debitori	498,223	498,223	
Debitori diversi	1,276,540	1,276,540	
Decontari in cadrul grupului	2,747,311	46,780	2,700,531
Tva de recuperat	1,141,555	1,141,555	
Decontari cu asociatii	-11	(11)	
Decontari din op. in curs	5,138	5,138	
Din care se scad :			
Proviz.ptr.deprecierea creantelor clienti	570,438		

Datorii totale	Sold la 30 iunie 2018 (col. 2+3)	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1	2	3	4
TOTAL, din care:	7,323,358	9,219,933	667,968	0
Credite pentru investitii pe termen lung	1,810,266	4,374,809		
Alte imprumuturi si datorii	1,043,718	375,749	667,968	
Clienti creditori	0			
Furnizori	114,075	114,075		
Furnizori -fact nesosite	111,557	111,557		
Personal salarii datorate	31,010	31,010		
Datorii cu personalul si asigurarile sociale	39,314	39,314		
Alte datorii fata de stat si institutii publice	2,680,698	2,680,698		
Alte impozite si taxe	32,594	32,594		
Dividende	320,791	320,791		
Sume datorate asociatilor	46,570	46,570		
	995	995		
Creditori diversi	1,091,772	1,091,772		

Dobanzi credite (nu figureaza in post bilantier)	402,577	159,178	243,399
--	---------	---------	---------

Garantiile constituite de societate in vederea garantarii rambursarii imprumuturilor pentru investitii acordate de banci

1)-Suma creditelor pe termen lung ramasa de rambursat la 30.06.2018 este de 6.185.075lei.

-Garantii acordate : cesiune de creante ale clientilor, ipoteca imobiliara asupra a unui spatiu comercial.

-Valoarea initiala a creditului pe termen lung a fost de 1.488.780lei, respectiv de 6.961.178 a imprumutului pe termen scurt, reincadrat la credite pe termen lung, in urma prelungirii termenului de rambursare

2) "Alte imprumuturi" reprezinta soldul contracte de leasing acordate pentru achizitia de autoturisme si garantia de buna executie a lucrarilor de consolidare a unui imobil.

Administrator
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina

Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana



[Handwritten signature]

Nota nr.6
Generalcom SA
Str. Nicolae Filipescu nr.39-41, birourile 2-6, et.3
Sector 2, Bucuresti

Principii, politici si metode contabile

Situatiile financiare, la data de 30.06.2018, sunt intocmite pe baza Ordinului nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Directiva a IV-a a Comunităților Economice Europene

-principiul contabilitatii de angajament, ceea ce inseamna ca veniturile si cheltuielile se recunosc in momentul angajarii lor si nu in momentul incasarii, respectiv a platii.

-principiul continuitatii activitatii, ceea ce presupune ca intreprinderea isi continua in mod normal functionarea intr-un viitor previzibil fara a intra in imposibilitatea continuarii activitatii sau fara reducerea semnificativa a acesteia.

-principiul permanentei metodelor, presupunind continuitatea aplicarii acelorasi reguli si norme privind evaluarea, inregistrarea in contabilitate si prezentarea elementelor patrimoniale si a rezultatelor, asigurand comparabilitatea in timp a informatiilor contabile

-principiul prudentei – valoarea fiecarui element fiind determinata in baza acestui principiu. S-a tinut seama de toate ajustarile de valoare datorate deprecierilor, indiferent daca rezultatul financiar este profit sau pierdere. Titlurile de participare pe termen lung se evalueaza la cost istoric mai putin eventualele ajustari pentru pierdere.

In ceea ce privesc furnizorii si alte datorii de plata acestea sunt inregistrate la costul istoric; amortizarea imobilizarilor corporale se face prin metoda lineara, iar duratele de folosinta sunt cele din L.15/1994 cu modificarile si completarile ulterioare; costurile cu intretinerile si reparatiile sunt inregistrate in contul de profit si pierdere in momentul efectuării lor iar veniturile obtinute din vanzarea diverselor bunuri sunt inregistrate in momentul in care riscurile si beneficiile semnificative aferente dreptului de proprietate sunt transferate cumparatorului.

Facturarea chiriilor se face in prima zi a lunii, la cursul comunicat de BNR valabil pentru acea zi. Pentru neplata facturilor in termen de 10 zile se calculeaza penalitati.

Avand in vedere modificarile legislative, incepand cu anul 2015, stimulentele acordate clientilor pentru incheierea contractelor de inchiriere sunt recunoscute ca parte integranta din valoarea neta a contractelor aceasta fiind impartita si inregistrata pe o baza liniara pe toata durata contractelor.

In ceea ce priveste scoaterea din evidenta la vanzare a actiunilor, metoda folosita este „costul mediu ponderat”- CMP.

Administrator,

Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,

Director Economic
Grancea Floriana

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Director Economic Grancea Floriana.

NOTA 7**Generalcom SA**

Str. Nicolae Filipesco nr.39-41, birourile 2-6, et.3
sector 2, Bucuresti

Participatii si surse de finantare la 30 Iunie 2018

1 Participatii	27,99%	SC Sintofarm SA	
		Capital social	9,651,910 lei
		Alte rezerve	870,596 lei
		Profit/pierdere reportata	146,590 lei
		Profit /pierdere	-624,293 lei
		Repatriizarea profitului	lei
		Total capitaluri proprii	10,044,803
2	99%	Generalcom Portugal LDA	
		Capital social	45,110 lei
3	99%	Generalcom Rezidential	
		Capital social	10,000 lei
4	100%	Cozieni Rezidential Project SRL	
		Capital social	10,000 lei
2 Capital social subscris			32,268,629.20 lei
Capital social varsat			32,268,629.20 lei
3 Actiuni			322,686,292 buc
Valoare nominala			0.10 lei
4 Actiuni emise in timpul exercitiului			
-tipul de actiuni: actiuni nominative dematerializate			
-numar de actiuni emise			-
-valoarea nominala totala			
5 Obligatiuni emise			-

Administrator,
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana

Nota nr.8

Generalcom SA

Str. Nicolae Filipescu , nr.39-41, birourile 2-6, et.3
Sector 2, Bucuresti

**Informații privind salariații , administratorii și directorii
S.C. GENERALCOM S.A. la 30.06.2018**

**I. Indemnizatii acordate membrilor organelor de administratie,
conducere, si de supraveghere:**

Indemnizatii acordate directorului general in baza
contractului de mandat conform Legii 31/1990 244.206lei

Indemnizatii acordate membrilor Consiliului de Administratie 26.100lei

II. Salariati

Numar mediu de salariati cu defalcarea pe fiecare categorie:

-conducere - 4

-personal operativ - 3

Fond salarii platite pentru salariati aferente exercitiului 299.924 lei

Cheltuieli cu contrib. asiguratorie de munca aferente
Salariatilor, contractului de mandat al directorului
general si membrilor Consiliului de Administratie 12.832 lei

Administrator,

Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,

Director Economic
Grancea Floriana

Nota 9
 GENERALCOM SA
 Str.Nicolae Filipescu nr.39-41, et.3
 sector 2, Bucuresti

Principalii indicatori economico - financiari la 30.06.2018

INDICATORI	Exercitiul precedent 30.06.2017	Exercitiul curent 30.06.2018
INDICATORI DE PROFITABILITATE		
1. Rata rentabilitatii capitalului angajat	7.82	13.08
<u>Profit inainte de impozitare si de plata dobanzii</u>	<u>8,645,801</u>	<u>15,819,428</u>
Capitalul angajat	110,562,262	120,920,976
2. Rata rentabilitatii veniturilor din exploatare	87.64	160.35
<u>Profit brut din exploatare</u>	<u>8,732,910</u>	<u>15,942,025</u>
Cifra de afaceri	9,964,537	9,942,019
INDICATORI DE ACTIVITATE		
1. Viteza de rotatie a debitelor -clienti	134.86	131.12
<u>Sold mediu clienti</u> *365 zile	<u>3,681,597</u>	<u>3,571,523</u>
Cifra de afaceri	9,964,537	9,942,019
2. Viteza de rotatie a creditelor -furnizori	10.99	8.28
<u>Sold mediu furnizori</u> *365 zile	<u>299,908</u>	<u>225,632</u>
Cifra de afaceri	9,964,537	9,942,019
3. Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0.09	0.09
<u>Cifra de afaceri</u>	<u>9,964,537</u>	<u>9,942,019</u>
Active imobilizate	105,731,008	108,372,923
4. Viteza de rotatie a activelor totale	0.08	0.08
<u>Cifra de afaceri</u>	<u>9,964,537</u>	<u>9,942,019</u>
Total active	125,831,600	126,969,801
INDICATORI DE RISC		
1. Gradul de indatorare	3.96	6.74
<u>Capital imprumutat</u>	<u>4,243,308</u>	<u>7,732,088</u>
Capitaluri proprii	107,268,540	114,738,901
INDICATORI DE LICHIDITATE		
1. Lichiditate curenta	1.10	2.59
<u>Active curente</u>	<u>19,964,559</u>	<u>18,514,118</u>
Datorii curente	18,072,972	7,158,686
2. Lichiditatea imediata	1.10	2.57
<u>Active curente - stocuri</u>	<u>19,943,344</u>	<u>18,421,484</u>
Datorii curente	18,072,972	7,158,686

Administrator,
 Vicepresedinte
 Radulescu Catia Niculina



Intocmit,
 Director Economic
 Grancea Floriana

Nota nr.10

Generalcom SA

Str. Nicolae Filipescu, nr.39-41, birourile 2-6, et.3
Sector 2, Bucuresti

Alte informatii

a) Informatii cu privire la societate:

S.C. Generalcom SA, societate pe actiuni deschisa, este persoana juridica romana, cu capital integrat privat, inscrisa la Registrul Comertului J40/140/1991; cod unic de inregistrare 361200.

La 30.06.2018 sediul societatii se afla in str. Nicolae Filipescu nr.39-41, et.3, birourile 2-6, sector 2, Bucuresti

S.C. Generalcom SA nu are deschise sucursale sau filiale.

Capital social

Capitalul social subscris si varsat al societatii, la 30.06.2018 este de 32.268.629,20lei, echivalentul a 322.686.292 actiuni cu valoare nominala de 0,10lei.

Structura actionarilor care detin un procent mai mare sau egal cu 10 se prezinta astfel:

BONTE ALAIN LOUIS MICHEL EMILE	37,2156%
IBERESTATE INTERNATIONAL HOLDING S.A	45,6007%

Obiectul de activitate

SC Generalcom SA are ca obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

b) Informatii privind relatiile intreprinderii cu alte intreprinderi la care detin titluri de participare:

SC Generalcom SA detine titluri de participare in procent de 27.99% la SC Sintofarm SA, obtinute prin cumparare de actiuni de pe piata de capital si parti sociale dupa cum urmeaza: 100% din partile sociale ale societatii Cozieni Rezidential Project SRL, 99% din partile sociale ale societatii Generalcom Rezidential SRL si 99% din partile sociale ale societatii Generalcom Portugal LDA

c) Bazele de actualizare a disponibilitatilor , datorilor si creantelor in valuta:

Disponibilitatile si alte valori de trezorerie, creantele si datorile in valuta au fost evaluate la 30.06.2018, la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil la data incheierii exercitiului financiar, respectiv 4,6283lei/EUR.

d) Informatii referitoare la impozitul pe profit curent:

Rezultatul brut realizat la 30.06.2018 este de 15.942.025lei.

A fost diminuat cu urmatoarele sume:

- 749.972lei distribuita la rezerve legale
- 7.650lei venit neimpozabil

Si a fost majorat:

- 6.210.343lei surplusul din rezerve de reevaluare

~~cheltuieli nedeductibile~~

- 280.043lei alte cheltuieli nedeductibile

Astfel a rezultat un profit impozabil de 21.674.789lei, impozitul pe profit -16% - fiind de 3.467.966lei din

Profitul net la 31.06.2018 este de 12.523.769lei.

e)Cifra de afaceri

Cifra de afaceri pe anul 2018 este de 9.942.019lei si provine din activitatea de baza a societatii si anume din inchirierea bunurilor imobile proprietate sau inchiriate.

f) Evenimente ulterioare datei bilantului

Ca eveniment important ulterior datei bilantului putem sa notam vanzarea a doua imobile din patrimonial societatii.

g)Explicatii despre veniturile si cheltuieli in avans

Veniturile in avans reprezinta chiriile incasate in avans conform contractelor de inchiriere incheiate, la 30.06.2010 soldul este 16.770lei.

Cheltuielile in avans sunt aferente asigurarilor bunurilor imobile, a abonamentelor de reviste de specialitate si a altor servicii. Soldul cheltuielilor in avans la 30.06.2018 este de 100.742lei .

Societatea nu a inregistrat in aceasta perioada, venituri sau cheltuieli extraordinare.

h)Informatii contracte leasing

In anul 2016 societatea a incheiat contracte de leasing financiar in vederea achizitiei a sase autoturisme, necesare desfasurarii activitatii societatii.

i)Onorarii platite auditorilor pe anul 2018

- onorariu pentru auditorul financiar a fost de 13.390lei fara TVA
- onorariul pentru auditorul intern a fost de 10.800lei fara TVA

j)Dobanzi imprumuturi

La 30.06.2018 dobanzile de plata ale societatii aferente creditelor pe termen mediu si lung sunt de 402.577lei, calculate la cursul comunicat de BNR, valabil la data incheierii exercitiului financiar, de 4.6283lei/eur.

k)Angajamente sub forma garantiilor:

Garantiile constituite de societate sunt aferente imprumuturilor bancare. Acestea imprumuturi s-au garantat prin ipotecarea unor bunuri imobile si cesiune de creante client.

p) alte informatii

Stimulentele acordate clientilor pentru inchierea contractelor de inchiriere sunt recunoscute ca parte integranta din valoarea neta a contractelor aceasta fiind impartita si inregistrata pe o baza liniara pe toata durata contractelor.

Administrator,
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana