

MEMORANDUM

intocmit pentru admiterea actiunilor emise de GENERALCOM S.A. pe AeRO – piata de
actiuni a Bursei de Valori Bucuresti

(Document de Presentare a Societatii)

1. Persoana responsabila:

Nume: RADULESCU CATIA NICULINA **Functia:** Director General

2. Nume emitent: GENERALCOM S.A.

3. Domeniu de activitate: inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

4. Cod CAEN: 6820

5. Cod fiscal / CUI: 361200

6. Numar inregistrare la Registrul Comertului: J40/140/1991

7. Adresa: Romania, Bucuresti, Sos. PIPERA nr. 42, etaj 9, BIROURILE 1-4

8. Telefon-0213129371, **Fax-**0213129367, **E-mail-** radulescu@generalcom.ro,
adresa paginii internet – N/A

9. Numele persoanei de legatura cu BVB: Radulescu Catia Niculina - Vicepresedinte CA si Director General

10. Simbolul de tranzactionare: GECM

11. Codul ISIN: ROGECMACNOR8

12. Scurt istoric al societatii

GENERALCOM S.A., societate pe actiuni deschisa, este persoana juridica romana, cu capital integrat privat.

Societatea a fost infiintata in anul 1975 si privatizata in anul 1996.

Sediul societatii este in Romania, Bucuresti, sector 2, Sos. Pipera, nr. 42, etaj 9, biroul nr. 4, inregistrat in Registrul Comertului sub nr. J40/140/1991, cod unic de inregistrare 361200.

Incepand cu data de 01.03.2015 se va schimba sediul societatii la urmatoarea adresa: Bucuresti, strada Nicolae Filipescu, nr.39-41, etaj 3, birourile nr. 2-6, sector 2

13. Descrierea activitatii

Activitatea de baza a societatii consta in administrarea spatiilor comerciale din proprietatea sa, pe baza de contract de inchiriere.



14. Informatii cu privire la actiuni si la structura actionariatului

Capitalul social subscris si varsat al societatii este de 32.268.629,20 lei, impartit in 322.686.292 actiuni cu valoare nominala de 0,1000 lei.

Structura actionariat

Sursa informatiei: DEPOZITARUL CENTRAL din data: 11.02.2015

Numar detinatori :739

Actionar	Actiuni	Procent
IBERESTATE INTERNATIONAL SA loc. LUXEMBOURG LUX	147.147.150	45,6007 %
BONTE ALAIN LOUIS MICHEL EMILE	119.174.418	36,9320%
Persoane fizice	34.364.889	10,6496%
Persoane juridice	21.999.835	6,8177%
TOTAL	322.686.292	100 %

Free-float-ul companiei este 17,47%.

Capitalizarea societatii 116.167.065,12 RON

15. Conducerea societatii

Consiliul de Administratie functioneaza in urmatoarea componenta:

- (i) Bonte Alain Louis Michel Emile – Presedinte, detine un numar de 119.250.552 actiuni, reprezentand 36,9556 din capitalul social;
- (ii) Radulescu Catia Niculina – Vicepresedinte, detine un numar de 4.402.699 actiuni, reprezentand 1,3644% din capitalul social;
- (iii) Moura Sarmiento Beja Maria – membru.

Directorii societatii sunt:

- (i) Director General: Radulescu Catia Niculina;
-Absolventa a Facultatii de Drept a Universitatii Bucuresti, Sectia Juridic – Promotia 1985,;
-Avocat definitiv in Baroul Bucuresti incepand cu 1990
-Din anul 2001 conduce grupul de afaceri detinut de dl. Alain Bonte, pe langa calitatea de asociat/actionar in toate societatile si calitatea de administrator si/sau Director General / Vicepresedinte C.A.: Generalcom SA - Vicepresedinte C.A. si Director General, Total Leasing IFN – Director General, Sintofarm SA – Vicepresedinte CA, Centrofarm SA – Administrator si Director General, Plafar Retail SRL – Administrator / membru CA.
- (ii) Director Financiar: Grancea Floriana .



-Absolventa a Universitatii Spiru Haret

-atestata ca: membru CECCAR si auditor financiar

-ocupa functia de Director Economic al Generalcom SA incepand cu anul 2002 pana in prezent

16. Detalii cu privire la angajati

- angajati cu functii de conducere (studii superioare): 1 pers.
- angajati cu functii de executie (studii superioare): 3 pers.
- angajati operationali (studii superioare): 5 pers.
- angajati operationali (studii medii): 2 pers.

17. Cota de piata / Principalii competitori

Principalii competitori ai companiei sunt societatile PRACTIC , UNIVERSAL , METEOR, ROMARTA care, impreuna cu GENERALCOM, detin cca 50% din totalul spatiilor comerciale stradale din Bucuresti.

18. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate sau linii de business.

Cifra de afaceri a companiei provine din exploatarea spatiilor comerciale.

19. Clienti principali/ Contracte semnificative .

Principalii clienti ai companiei sunt bancile care au o pondere de 33% din cifra de afaceri. Acestea sunt urmate de catre supermarket-uri, operatori de jocuri de noroc si farmacii.

20. Principalii indicatori operationali

La 31.12.2014 Generalcom avea 61 spatii comerciale inchiriabile in suprafata totala de 19.693,16m² (inclusiv subsoluri), avand un grad mediu de ocupare in 2014 de 91,79%.

21. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile – a se vedea Anexa.

	2011 S1	2012	2013	S1 2014
Active imobilizate - Total	73.150.337	98.182.304	92.453.960	90.722.148
Active circulante - Total	9.414.624	23.263.376	25.187.274	25.093.936
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	10.634.265	18.005.684	13.721.026	17.317.204
Active circulante, respective datorii curente nete	-3.099.374	4.078.838	11.518.958	7.933.493
Total active minus datorii curente	70.050.963	102.261.142	103.972.912	98.655.641
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an – Total	13.390.353	8.110.374	8.477.485	6.896.147



Venituri in avans	1.988.479	1.262.694	22.017	21.376
Capital subscris varsat	36.678.699	32.268.629	32.268.628	32.268.629
Total capitaluri proprii	56.609.920	94.103.501	95.451.840	91.716.656
Creante – Total	2.510.382	1.860.604	2.043.358	2.758.255
Datorii – Total	24.024.618	26.116.058	22.198.512	24.213.351
Cifra de afaceri neta	9.646.871	21.500.627	21.854.112	11.058.989
Venituri din exploatare - Total	14.548.035	59.008.210	25.181.638	11.455.060
Cheltuieli din exploatare – Total	7.424.140	47.261.768	11.793.361	4.970.243
Rezultat din exploatare	7.123.895	11.746.442	13.388.277	6.484.817
Venituri financiare	1.221.866	1.096.083	912.196	321.230
Cheltuieli financiare	1.326.382	1.656.883	1.954.315	288.136
Rezultat financiar	-104.516	-560.800	-1.042.119	33.094
Rezultat curent	7.019.379	11.185.642	12.346.158	6.517.911
Venituri extraordinare	-	-	-	-
Cheltuieli extraordinare	-	-	-	-
Rezultat extraordinar	-	-	-	-
Venituri totale	15.769.901	60.104.293	26.093.834	11.776.290
Cheltuieli totale	8.750.522	48.918.651	13.747.676	5.258.379
Rezultat brut	7.019.379	11.185.642	12.346.158	6.517.911
Rezultat net	5.944.373	8.985.457	9.770.450	5.299.922
Rezultat / actiune	-	-	-	0,0164
Plati restante – Total	24.795	-	-	-
Furnizori restanti total	24.795	-	-	-
Nr. mediu de angajati (numai angajati permanenti)	12	10	9	10

22. O declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO



O astfel de politica va putea fi aprobata doar prin mecanismele corporative ale organelor statutare. Daca societatea va implementa astfel de politici acestea vor fi aduse la cunostinta publicului prn intermediul Rapoartelor curente.

23. O declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO

Politica de dividend va fi aprobata prin intermediul deciziilor organelor statutare. Societatea a distribuit in trecut dividend in cuantumuri diferite, ca procent din totalul profitului distribuibil. In prezent, societatea nu are implementata o astfel de politica pentru urmasorii ani, dar cauta sa implementeze astfel de mecanisme pe care le va comunica publicului investitor.

24. Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu

Consiliul nu a finalizat inca un plan de dezvoltare pentru anul 2015.

25. Factori de risc

Obligatiile Romaniei de post-aderare la Uniunea Europeana.

Dupa aderarea la UE in 2007, Romania a acceptat clauza de salvagardare in domeniul justitiei, afacerilor interne si mediului. Aplicarea de catre UE a oricaror masuri de salvagardare ar putea afecta increderea in mediul financiar din Romania, cu efecte negative potentiale asupra profitabilitatii Societatii. Romania a primit deja avertizari ca urmare a nerespectarii legislatiei Europene.

Este important de mentionat faptul ca, la data aderarii Romaniei la UE, la 1 ianuarie 2007, a fost implementat un „Mecanism de Cooperare si Verificare”, pentru a ajuta Romania in remedierea deficitelor privind reforma judiciara si in lupta impotriva coruptiei, monitorizand progresul in aceste domenii prin rapoarte periodice.

Daca Romania nu va atinge aceste obiective stabilite de Comisia Europeana in mod adecvat, Comisia Europeana va avea dreptul de a aplica masuri de salvagardare in baza Tratatului de Aderare, inclusiv prin suspendarea obligatiei Statelor Membre de a recunoaste si a duce la indeplinire, in conditiile incluse in legislatia comunitara, hotararile judecatoresti sau orice alte decizii judiciare emise in Romania, precum mandatele de arestare europene.

Desi Romania a inregistrat unele progrese in atingerea obiectivelor stabilite de Comisia Europeana, nu poate fi exclus riscul aplicarii masurilor de salvagardare. Aplicarea oricaror masuri de salvagardare in conformitate cu cele de mai sus ar putea afecta increderea investitorilor in mediul economic si financiar din Romania, fapt care ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activitatii, situatiei financiare, asupra rezultatelor operationale ale Companiei sau asupra pretului de piata al actiunii.

Birocratia, coruptia, instabilitatea sistemului juridic, sunt factori care pot crea un mediu nefavorabil desfasurarii afacerilor in Romania.

Rapoartele organelor internationale semnaleaza necesitatea de a continua lupta impotriva coruptiei in Romania, inclusiv in domeniul justitiei. Desi, in cel mai recent raport al Comisiei Europene asupra progresului Romaniei in cadrul Mecanismului de Cooperare si Verificare datat Ianuarie 2014, Comisia Europeana constata ca "[...]România a înregistrat progrese în numeroase domenii. Rezultatele principalelor instituții judiciare și de integritate se mențin pozitive " se observa totusi ca " *continuă să existe îngrijorări cu privire la independența sistemului judiciar și*



sunt numeroase exemple de rezistență la măsurile de integritate și anticorupție, atât la nivel politic, cât și la nivel administrativ".

Instabilitatea politica si guvernamentala poate afecta negativ valoarea investitiilor in Romania si valoarea Actiunilor Oferite.

Activitatea curenta a Societatii, criza economica si in special pretul de tranzactionare al Actiunilor pot fi afectate semnificativ de instabilitatea politica generala din Romania.

Conditiiile politice din Romania sunt foarte volatile, situatie evidentiata de conflictele frecvente dintre autoritatile executive, legislative si judecatoresti, cu impact negativ asupra climatului de afaceri si investitii din Romania. In timp ce scena politica din Romania pare stabila la momentul actual, potentialul de instabilitate rezultat din inrautatarea situatiei economice in Romania si din deteriorarea standardelor de viata nu trebuie subestimat. Orice astfel de instabilitate poate afecta negativ mediul economic si politic, in special pe termen scurt.

Nivelul de transparenta a emitentilor si a informatiilor publice este mai redus decat in alte state Europene.

Practicile din Romania in domeniul raportarii, contabilitatii si inregistrarilor financiare pot fi diferite in anumite aspecte prin comparatie cu cele aplicabile societatilor din alte state membre ale Uniunii Europene, desi Romania este intr-un proces continuu de transpunere in legislatia nationala a prevederilor din legislatia europeana. Nivelul de informatii disponibile privind actiunile si situatia financiara ale societatilor admise la tranzactionare pe o piata reglementata din Romania este uneori mai restrans decat in cazul societatilor similare din alte state europene.

Modificarea reglementarilor fiscale aplicabile.

Datorita climatului economic actual, reglementarile fiscale atat din Romania cat si din celelalte state pot suferi modificari (e.g. majorare a impozitelor, noi taxe, reducerea sau suspendarea unor stimulente fiscale), cu consecinta ca GENERALCOM S.A. si, respectiv, investitorii ar putea datora in viitor impozite mai mari decat cele pe care deja le platesc. Astfel de modificari in legislatia fiscala, in masura in care sunt aplicabile Companiei, ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activitatii, situatiei financiare sau asupra rezultatelor operationale ale Companiei.

Riscul de tara.

Romania este o piata emergenta. Analiza oportunitatii de investitie in Actiunile Societatii ar trebui sa ia in considerare factorii de instabilitate generati de posibila incapacitate a administratiei publice din Romania de a gestiona si utiliza eficient resursele, ca urmare a existentei unor structuri inechitate si birocratice, precum si incoerentelor legislative.

Drepturile Actionarilor conform legislatiei romanesti pot fi diferite de drepturile actionarilor conform legislatiei din alte jurisdictii.

Societatea este o entitate organizata in conformitate cu legislatia din Romania. Desi legislatia din Romania este armonizata cu legislatia la nivelul UE, drepturile conferite de Actiunile Societatii pot fi diferite de drepturile conferite de actiunile detinute in alte societati organizate conform legislatiilor din alte state decat Romania.



Riscul de rata a dobanzii.

Fluxurile de numerar operationale ale Emitentului sunt afectate de variatiile ratelor de dobanda, in principal datorita imprumuturilor pe termen lung in valuta contractate de la banci finantatoare externe, in vederea realizarii de investii. Riscul de numerar determinat de cresterea ratei dobanzii este riscul ca dobanda si, prin urmare, cheltuiala cu aceasta, sa fluctueze in timp. Compania are imprumuturi pe termen lung semnificative, cu rate de dobanda variabile, care pot afecta rezultatul financiar. – **Cursul de schimb si inflatia.** Emitentul poate fi expus fluctuatiilor cursului de schimb prin datoria generata de imprumuturile pe termen lung si creantele exprimate in valuta; totusi, acest risc este temporizat de moneda de cont a contractelor de inchiriere care este EUR, imprumuturile fiind contractate in aceeasi moneda.

26. Informatii cu privire la oferte de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii –NU E CAZUL

27. Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista – NU E CAZUL

28. Numele auditorilor daca este cazul: C.I.P.L. EXPERT AUDIT S.R.L.

29. Societati afiliate si procentul de actiuni detinute

GENERALCOM S.A. detine un numar de 1.080.807 actiuni, reprezentand 27.9946% din capitalul social al SINTOFARM S.A. (J40/407/1991, CUI 647)

Anexe:

1. Actul constitutiv al societatii

2. Sinteza rezultatelor financiare / contul de profit si pierdere, cu includerea rezultatelor partiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual si ultimul semestrial, daca a fost intocmit

Contul de profit si pierdere (lei)	2011	2012	2013	S1.2013	S1.2014
Cifra de afaceri	20.296.305	21.500.627	21.854.112	10.866.117	11.058.989
Cheltuieli din exploatare	11.689.071	47.261.768	11.793.361	4.479.511	4.970.243
Rezultat	14.625.466	11.746.442	13.388.277	6.591.584	6.484.817
Rezultat financiar	593.089	-560.800	-1.042.119	-382.044	33.094
Rezultat brut	15.218.555	11.185.642	12.346.158	6.209.540	6.517.911
Rezultat net	13.135.192	8.985.457	9.770.450	5.062.134	5.299.922
Rezultat net pe actiune (lei)	0.0407lei/act	0.0278lei/act	0.0303lei/act	0.0157lei/act	0.0164lei/act

3. Sinteza pozitiei financiare / bilantul, cu includerea rezultatelor partiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual si ultimul semestrial, daca a fost intocmit

(lei)	2011	2012	2013	30.06.2014
Elemente de activ				
Active imobilizate	136.224.340	98.182.304	92.453.957	90.722.148
Active circulante	8.569.251	23.263.376	25.187.274	25.093.936
Cheltuieli in avans	27.682	60.543	52.710	156.761
Total activ	144.821.273	121.506.223	117.693.914	115.972.845
Elemente de pasiv				
Capitaluri proprii	125.816.713	94.103.501	95.451.840.	91.716.545
Datorii - total, din care:				
-sub 1 an	7.433.056	18.005.684	13.721.026	17.317.204
-peste 1 an	11.264.329	8.110.374	8.477.485	6.896.147
Provizioane	24.806	23.970	21.573	21.573
Venituri in avans	282.369	1.262.694	22.017	21.376
Total pasiv	144.821.273	121.506.223	117.693.941	115.972.845

4. Bugete, cel putin pentru anul in curs si, daca exista, pentru o perioada de 3 – 5 ani

Contul de profit si pierdere (lei)	2014	2015	2016	2017	2018
Cifra de afaceri	33.125.714	21.961.617	22.000.000	22.000.000	22.000.000
Cheltuieli din exploatare	27.366.745	9.521.411	10.500.000	10.500.000	10.500.000
Rezultat operational	7.323.527	14.469.976	11.500.000	11.500.000	11.500.000
Rezultat financiar	-444.089	-347.382	-500.000	-500.000	-500.000
Rezultat brut	6.879.438	14.122.594	11.000.000	11.000.000	11.000.000
Rezultat net	5.300.255	11.433.268	9.240.000	9.240.000	9.240.000
Rezultat net pe actiune (lei)	0.0164lei/ac	0.0354lei/ac	0.0286lei/a	0.0286lei/a	0.0286lei/a

5. Decizia organului statutar privind tranzactionarea pe AeRO

Disclaimer – *Potentialii investitori in companiile listate pe AeRO trebuie sa fie in cunostinta de cauza cu privire la faptul ca sistemul alternativ de tranzactionare este o piata pentru care exista tendinta sa se ataseze un risc investitional mai ridicat decat pentru companiile admise la tranzactionare pe o piata reglementata*

