

RAPORT SEMENSTRIAL

Conform Regulamentului autoritatii de Supraveghere Financiara nr.5/2018

Data raportului 30 Iunie 2021

Denumirea Societatii Comerciale: CI-CO S.A.

Sediul social : Bucuresti, Sector 2, Aleea Campul Mosilor nr.5

Tel: 021.252.29.52

Codul Unic Inregistrare la Registrul Comertului : 167

Codul de Identificare Fiscala : RO 167

Numar de ordine la Registrul Comertului : J40/472/1991

Capital social subscris 6.764.967,50 lei

Capital social varsat 6.764.967,50 lei

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise = AeRO BVB.

Societatea CI-CO SA, persoana juridica romana, cu capital social privat , functioneaza ca o societate pe actiuni, conform L31/1990, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Societatea are incheiat contract de registru cu Depozitarul Central Bucuresti.

Structura actionariatului societatii la data de 30.06.2021 este urmatoarea:

Actionari	Procent CS
SIF Muntenia	97,34 %
Alte persoane fizice si juridice	2,66 %
total	100,00 %

Activitatea desfasurata este conform actului constitutiv si anume Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Respectarea regulilor si principiilor contabile cat si a procedurilor si politicilor contabile ale societatii furnizeaza o imagine fidela asupra patrimoniului societatii, contului de profit si pierdere, modului de utilizare a resurselor.

— Sumele sunt reprezentate in lei.

I Prezentarea evenimentelor importante

a. Repartizarea profitului net 2020 si a altor profituri nerepartizate

La data de 20.04.2021 AGOA a hotarat :

- repartizarea profitului net de 1.680.569 lei, profit aferent anului 2020, astfel:
Dividende : 1.579.751 lei
Rezerve legale : 100.818 lei
Alte rezerve: 424 lei
- repartizarea altor profituri nerepartizate din anii anteriori, astfel:
Dividende 1.515.353 lei

— A fost aprobata ca data de plata a dividendelor 22.06.2021

- b. Litigii noi aparute in 2021-efectul pe care acestea il pot avea asupra societatii; stadiul unor litigii vechi care pot avea efecte in situatia economico-financiara a societatii;

I. IVIMPEX:

-societatea IVIMPEX contestă dreptul de proprietate al CI-CO asupra unei suprafețe de teren de aprox 157 mp. Acest teren a fost închiriat de către CI-CO către IVIMPEX prin contract de închiriere iar la finalul contractului de închiriere IVIMPEX a refuzat să restituie terenul înapoi către CI-CO.

In prezent societatea a contractat serviciile unui avocat specializat pentru recuperarea posesiei asupra terenului respectiv și pentru recuperarea daunelor provocate de IVIMPEX.

Efecte:

- pierdere chirie 9000 lei lunar
- contestare drept proprietate asupra 157 mp

II. Dosare Executare

-societatea a mai deschis, prin executor Peticaru, 3 dosare de executare debitori, de valoare relativ mică, prin urmare fără efecte semnificative asupra activității societății

III. Dosare anterioare

-Dosar nr. 1618/3/2019*

Reclamant: AAAS

Pârât: CI-CO S.A. SIF, Beraru, Nica, Mihăescu, Giurgiu, etc

Stadiu: fond. probe

Obiect: pretenții 3.112.454,2 lei actualizată cu indicele de inflație, dividende cuvenite AAAS; constatarea nulității absolute a contractului de cesiune acțiunilor nr. 2325/1999 încheiat între FPS și SIF Muntenia; repunerea în situația anterioară respectiv returnarea la AAAS a celor 219.224 acțiuni; dobânzi legale 15.802.397 lei

Termen: 13.09.2021 (litigiul este încă la stadiul de fond)

-Dosar nr. 39973/3/2016 (și dosare rezultate din declinare de competență)

Reclamant: CI-CO S.A.

Pârât: Beraru Sorin, Dulănescu Dumitru, Vasiliu Elena și alții

Stadiu: termen la instanța de fond

Obiect: CI-CO solicită despăgubiri civile 20.244.976,19 lei de la pârâți în urma finalizării procesului penal 72303/3/2011. Suma se solicită de către CI-CO de la pârâți. Acest dosar provine din dosarul penal 72303/3/2011 dosar ce a fost soluționat definitiv în luna februarie 2016

Risc : în acest dosar sunt foarte mulți avocați. În cazul în care litigiul va fi pierdut de CI-CO posibil să se dispună plata de către CI-CO a onorariilor celor 7-8 avocați din dosar

Termen: 15.10.2021 (litigiul este încă la fond)

-Dosare de recuperare a creanțelor

Societatea are deschise mai multe proceduri de recuperare a creanțelor comerciale. Dosarele sunt constituite la executor judecătoresc.

c. Sume datorate și de primit de la entitățile afiliate și alte parti legate

În cursul semestrului I 2021, Societatea a desfășurat tranzacții cu următoarele societăți afiliate/legate, după cum urmează:

parte afiliată	natura relației	țara de înregistrare	natura tranzacțiilor
UNICOM SA	entitate afiliată	România	dividende

II. Prezentarea situatiei economice financiare

1. Prezentarea situatiei economice financiare actuale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut

Situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii

	30.iun.20	31.dec.20	30.iun.21
ACTIVE			
Imobilizări necorporale	1.156	798	499
Imobilizări corporale	37.236.276	49.946.911	49.842.856
Imobilizări financiare	10.101.574	6.105.399	6.105.399
Total active imobilizate	47.339.006	56.053.108	55.948.754
Stocuri	10.138	25.014	15.234
Creanțe	3.523.741	627.858	926.471
Investitii pe termen scurt		7.000.000	-
Casa si conturi la banci	1.017.262	842.349	5.707.324
Total active circulante	4.551.141	8.495.221	6.649.030
Cheltuieli în avans	225.089	47.316	145.015
TOTAL ACTIVE	51.890.147	64.548.329	62.597.783
DATORII			
Datorii pe termen scurt	2.789.641	2.433.460	2.387.890
Active circulante nete/datorii curente nete	1.986.589	6.108.412	4.406.155
Total active minus datorii curente	49.325.595	62.161.520	60.354.908
Venituri în avans		665	-
Datorii pe termen lung	0	0	0
Total datorii pe termen lung	0	0	0
Total datorii curente	2.789.641	2.433.460	2.387.890
TOTAL DATORII	2.789.641	2.433.460	2.387.890
CAPITALURI PROPRII			
Capital social	6.764.968	6.764.968	6.764.968
Rezerve	1.261.907	1.362.725	1.362.725
Rezerve din reevaluare	27.073.699	38.671.171	38.076.869
Rezultatul reportat	13.342.967	13.773.427	12.751.559
Profitul exercitiului financiar	882.054	1.680.569	1.398.788
Repartizarea profitului	0	100.818	-
Total capitaluri proprii	49.325.595	62.152.042	60.354.908
Provizioane	0	9.478	0
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	52.115.236	64.594.980	62.742.798

Activele societatii la data de 30.06.2021 se prezinta astfel :

Valoarea neta este determinata prin diminuarea valorii contabile cu totalul amortizarii cumulate.

Active imobilizate	30.06.2021
Imobilizari necorporale	499
Imobilizari corporale	49.842.856
Imobilizari financiare	6.105.399
Total	55.948.754

Valoarea neta este determinata prin diminuarea valorii contabile cu totalul amortizarii cumulate.

Avansul acordat pentru imobilizari in valoare de 100.000 lei reprezinta avans investitii HCO.

Imobilizarile in curs de executie in valoare de 142.411,67 lei reprezinta valoarea investitiilor efectuate in vederea reconversiei HCO.

Investitii imobiliare in curs de executie in valoare de 562.672 lei reprezinta valoarea investitiilor imobiliare in curs de executie la HCO.

Imobilizarile financiare reprezinta actiuni detinute la societati pe actiuni .

Activele circulante in valoare de 6.649.029 lei se compun din :

Active circulante	30.06.2021
Stocuri	15.234
Creante	926.471
Casa si conturi la banci	5.707.324
Total	6.649.029

Cheltuieli in avans in valoare de 145.015 lei reprezinta cheltuielile anticipate ce se suporta esalonat pe cheltuieli, pe baza unui scadentar, in exercitiul actual si cel viitor.

Datoriile curente in valoare de 2.387.890 lei se compun din :

Datorii	30.06.2021
Datorii comerciale - furnizori	331.459
Imprumuturi si datorii asimilate	1.101.445
Alte datorii	954.986
Total	2.387.890

Societatea nu are datorii restante la bugetul de stat si bugetul asigurarilor sociale.

Societatea nu are credite bancare.

Contul de profit si pierderi la 30.06.2021

	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	
Venituri din cifra de afaceri	5.031.953	5.616.804	11,62%
Venituri din productia de investitii imobiliare	28.142	3.442	
Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	0	0	
Alte venituri	194.788	211.019	
VENITURI DIN EXPLOATARE	5.254.883	5.831.265	10,97%
Cheltuieli cu materialele consumabile si alte materiale	214.116	115.019	
Alte cheltuieli externe -cu energie si apa	884.239	968.781	
Cheltuieli cu personalul	1.711.266	1.687.253	
Ajustari de valoare pv. imobilizărilor corporale si necorporale	578.275	676.537	
Ajustari de valoare pv. activele circulante		-1.533	
Alte cheltuieli de exploatare	1.030.530	1.172.013	
Ajustari privind provizioane	-110.114	-9.478	
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	4.308.312	4.608.591	6,97%
Rezultat operațional	946.571	1.222.674	29,17%
Venituri financiare	148.055	465.812	
Cheltuieli financiare	129	842	
Rezultat financiar	147.926	464.970	
Profit înainte de impozitare	1.094.497	1.687.644	54,19%
Cheltuiala cu impozitul pe profit	212.443	288.856	
Profit aferent anului	882.054	1.398.788	58,58%
Rezultatul pe acțiune			
Profitul (pierderea) atribuibil(a) actionarilor ordinari	882.054	1.398.788	
Numărul mediu ponderat al acțiunilor ordinare	2.705.987	2.705.987	
Rezultatul pe acțiune de bază	0,33	0,52	

Comparativ cu semestrul I 2020, in semestrul I 2021 se inregistreaza o marire a cifrei de afaceri cu 11.62% Profitul net la 30.06.2021 este de 1.398.788 lei cu 58,58% mai mare fata de aceeași perioada a anului precedent.

Preponderent in cadrul veniturilor sunt veniturile obtinute in baza obiectului principal de activitate.

Veniturile din exploatare in valoare de 5.831.265 lei sunt cu 10,97% mai mari fata de anul precedent.

Cheltuielile din exploatare in valoare de 4.608.591 lei sunt cu 6,97% mai mari fata de aceeași perioada a anului trecut.

Veniturile financiare sunt de 465.812 lei in crestere fata de aceeași perioada a anului trecut, crestere datorata incasarii de dividende de la societatile unde CI-CO SA detine actiuni.

Pandemia provocată de noul coronavirus (COVID-19) s-a extins la nivel mondial și ne-a afectat atât din punct de vedere social, cât și economic.

La nivelul CI-CO SA, opțiunea de a continua activitatea a însemnat adaptarea la noul context, acțiuni ferme și eficiente pentru gestionarea acestei situații speciale cu caracter excepțional.

S-a acționat conform planului de continuitate și s-a aplicat strategia adecvată pentru conservarea resurselor și a capacităților companiei

În funcție de evoluția pandemiei de COVID-19 și de măsurile de carantină dispuse, societatea a inițiat procese de renegociere a chiriilor pentru contractele ce au încetat la 28.02.2021.

Începând cu 01.03.2021, Societatea a aplicat o majorare de 4% la chiria fixă.

Consiliul de Administrație acordă o atenție sporită continuării investițiilor și reparațiilor la clădirea HCO. La această dată sunt în desfășurare, în baza autorizației de construcții, lucrări de reabilitare a imobilului numit generic „HALELE CENTRALE OBOR”.

Elementele de incertitudine sunt legate de contextul mediului economic, cum ar fi: - nerespectarea scadențelor de plată convenite în contractele comerciale de către clienții semnificativi; - fluctuații prea mari în piața valutară; - creșterea prețului serviciilor și materialelor.

Situația Capitalurilor Proprii la 30.06.2021

Situația Modificarilor Capitalurilor Proprii pentru exercitiul încheiat la 30.06.2021								
Element al capitalului propriu		Sold la 01.ian.20		Reducri/ Distribuiri	Sold la 31.dec.20		Reducri/ Distribuiri	Sold la 30.iun.21
		1	2	3	4	6	7	8
Capital subscris (Nota 6)	1012	6.764.968			6.764.968			6.764.968
Rezerve din reevaluare	1052	27.504.159	12.027.933	860.920	38.671.172		594.302	38.076.870
Rezerve legale	1061	869.560	100.818		970.378			970.378
Alte rezerve	1068	391.923	424		392.347			392.346
Rezultat reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită		6.176.346	3.759.491	3.759.491	6.176.346	1.579.751	3.195.922	4.560.175
Sold creditor / (Sold debitor)	117	6.176.346	3.759.491	3.759.491	6.176.346	1.579.751	3.195.922	4.560.175
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare		6.736.162	860.920		7.597.083	594.302		8.191.385
Sold creditor / (Sold debitor)	1175	6.736.162	860.920		7.597.082	594.302	0	8.191.385
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	121	3.759.490	1.680.569	3.759.491	1.680.570	1.398.788	1.680.569	1.398.788
Sold creditor / (Sold debitor)	121	3.759.490	1.680.569		1.680.570	1.398.788	1.680.569	1.398.788
Repartizarea profitului	129	245.067	100.818	245.067	100.818		100.818	0
Total capitaluri proprii		51.957.541	18.329.336	4.375.344	62.152.044	3.572.841	5.369.975	60.354.908

Situatia fluxurilor de trezorerie

	30.06.2020	30.06.2021
ACTIVITATI DE EXPLOATARE		
Profit net inainte de impozitare si activitati exceptionale	1.094.497	1.687.644
Ajustari pentru:		
Amortizare si ajustare valoare imobilizari	578.275	676.537
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor	-	(1.533)
Cheltuieli nete provizioane riscuri si cheltuieli	(110.114)	(9.478)
Venituri din Investitii	-	(420.724)
Venituri nete din dobanzi	(141.200)	(45.087)
Ajustari nemonetare din dividende prescrise	-	(110.842)
Profit din exploatare inainte de modificarile capitalului circulant	1.421.458	1.776.517
(Crestere)/Descresterea creantelor	(592.968)	(412.226)
(Crestere)/Descresterea stocurilor	12.159	9.780
Cresterea/(descrestere) datorii comerciale si alte datorii	66.941	(188.945)
Disponibilitati banesti generate de activitatea de exploatare	907.590	1.185.126
Dobanzi platite	-	-
Dobanzi incasate (inclusiv din Obligatiuni)	154.162	45.087
Impozit pe profit platit	(742.847)	(138.575)
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare	318.905	1.091.638
ACTIVITATI DE INVESTITII		
Achizitii de imobilizari corporale si necorporale	(744.450)	(572.182)
Incasari din vanzarea imobilizarilor corporale	1.500.000	-
Incasari din vanzarea imobilizarilor financiare	-	-
Depozite nete constituite	-	-
Achizitii valori mobiliare	(7.959)	-

Dividende Incasate	-	420.724
Fluxuri de trezorerie din/(folosite in) activitatea de investitii	747.591	(151.458)
ACTIVITATI DE FINANTARE		
Dividende platite	(3.490.952)	(3.075.205)
Sume incasate din varsarea capitalului social	-	-
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale, necop.si inv.imobiliare		
Sume platite in contul garantiilor	-	-
Fluxuri de trezorerie folosite in activitatea de finantare	(3.490.952)	(3.075.205)
Cresterea (scadere) neta a disponibilitatilor banesti	(2.424.456)	(2.135.025)
Disponibilitati banesti si alte echivalente la 1 ianuarie	3.441.718	7.842.349
Disponibilitati banesti si alte echivalente la 30 iunie	1.017.262	5.707.324

Societatea dispune de disponibilitati banesti si nu are un risc de lichiditate.

Executia bugetara la 30.06.2021

Indicatori	2021		
	previzionat	realizat	%
A. Venituri din exploatare-total-	11.527.582	5.842.276	50,68
1. Venituri din activitatea de baza	11.219.152	5.616.804	
Venituri din vanzarea produselor reziduale	16.659	7.363	
Venituri din lucrari executate si servicii prestate	2.796.000	1.471.950	
Venituri din redevente, locatii de gestiune si chirii	8.406.493	4.135.991	
Venituri din activitati diverse		1.500	
Venituri din prod.de investitii imobiliare	3.442	3.442	
Venituri din reluarea imobilizarilor corporale		0	
Venituri din provizioane ptr riscuri si cheltuieli	4.988	11.011	
2.Alte venituri din exploatare	300.000	211.019	
B. Cheltuieli din exploatare-total (C+10)	9.395.566	4.619.603	49,17
C. Cheltuieli curente (1+....8)	9.395.566	4.619.603	
1.Cheltuieli materiale	222.000	115.019	
2.Cheltuieli externe(cu energie si apa)	2.047.388	968.781	
3.Cheltuieli cu colaboratorii si personalul(inclusiv impozite si contributii)	3.387.452	1.687.253	
4.Cheltuieli cu amortizarea	1.351.896	676.537	
5.Ajustari priv.active circulante			
6.Cheltuieli cu serv.exec.terti	1.691.708	856.225	
7.Cheltuieli cu alte imp.si taxe	640.585	314.048	
8.Alte cheltuieli de exploatare	54.537	1.740	
Rezultat curent (A-C)	2.132.016	1.222.674	
10.Chelt.priv.provizioanele			
Rezultat brut din exploatare (A-B)	2.132.016	1.222.674	57,35
D. Venituri financiare-total-	115.000	465.812	
E. Cheltuieli financiare-total-	23	842	
Rezultat brut financiar (D-E)	114.977	464.970	404,40
F. Venituri totale (A+D)	11.642.582	6.308.089	
G. Cheltuieli totale (B+E)	9.395.589	4.620.445	
H. Rezultat brut (F-G)	2.246.993	1.687.644	75,11
I. Impozit pe profit	643.182	288.856	
Rezultat net (H-I)	1.603.811	1.398.788	87,22

La 30.06.2021 societatea a realizat peste 50% din bugetul previzionat pentru anul 2021.

2. Analiza activitatii societatii.

2.1.1. Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii, comparativ cu aceeași perioada a anului trecut

La aceasta data nu se cunosc elemente, evenimente sau factori de incertitudine care sa afecteze lichiditatea societatii.

Situatiile financiare prezentate la 30.06.2021 sunt intocmite pentru activitatea proprie desfasurata conform obiectului de activitate “Inchiriere si subinchiriere bunuri imobiliare proprii sau inchiriate”, avand in vedere principiul continuitatii activitatii, tendinta fiind una de imbunatatire cantitativa si calitativa a portofoliului de clienti- chiriasi, precum si de realizare a indicatorilor prevazuti in bugetul de venituri si cheltuieli aprobat pentru acest an.

2.1.2. Prezentarea si analizarea efectelor asupra situatiei financiare a societatii a tuturor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate, comparativ cu aceeași perioada a anului curent

Comparativ cu cheltuielile inregistrate in semestrul I 2020, cheltuielile inregistrate in semestrul I 2021 sunt mai mari cu 1,20%.

Cheltuielile au fost influentate de modificari de preturi de servicii, salarii, aceste cheltuieli fiind prevazute in buget.

Cheltuielile anticipate inregistrate in semestrul I 2021 sunt cheltuieli normale legate de activitatea societatii si nu sunt de natura a influenta semnificativ contul de profit si pierdere din perioada urmatoare, cand aceste cheltuieli vor fi reflectate ca si cheltuieli ale perioadei.

2.1.3. Prezentarea si analizarea evenimentelor tranzactiilor, schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza, comparativ cu perioada corespunzatoare a anului trecut

Veniturile inregistrate de societate in semestrul I 2021 au fost influentate de evenimente, si schimbari economice semnificative – Pandemia Corana virus.

3. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii

3.1.1. Descrierea cazurilor in care societatea comerciala a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in timpul perioadei raportate

Nu au existat cazuri de imposibilitate a respectarii obligatiilor financiare. Societatea a dispus in permanenta de lichiditate necesare care i-au permis sa-si onoreze la timp toate obligatiile financiare.

La aceasta data nu exista identificati factori sau evenimente care sa conduca la imposibilitatea societatii de a-si respecta obligatiile financiare scadente.

3.1.2. Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societate.

Nu au avut loc modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise.

4. Tranzactii semnificative

Nu au avut loc tranzactii incheiate de societate cu persoane cu care actioneaza in mod concertat sau in care au fost implicate aceste persoane in semestrul I 2021.

Societatea nu inregistreaza plati restante la 30.06.2021.

Informatii privind conducerea si auditarea societatii:

Conducere a societatii la data de 30.06.2021 este asigurata de Consiliul de Administratie care are urmatoarea componenta :

Ioneata Ion Sorin – Director General, Presedinte C.A.

Mihailov Sergiu – Membru C.A.

Stefan Constantin – Membru C.A.

Auditorii societatii sunt:

Auditor intern: PLUS Audit S.R.L.

Auditor extern : CONSULTOR Audit S.R.L.

Gestionarea si administrarea societatii se face in regim autoadministrat si in sistem unitar, de catre Consiliul de Administratie format din 3 membri si de catre Adunarea Generala a Actionarilor .

Consiliul de Administratie a delegat, incepand cu data de 30.06.2017, atributiile de conducere, organizare si reprezentare a societatii, pe baza de contract de mandat catre directorul general, in persoana d-lui Ioneata Ion Sorin – Presedinte C.A. – durata mandatului fiind de 5 ani.

Referitor la angajatii societatii, facem precizarea ca la data de 30.06.2021 nr.mediu de salariati este de 33 si efectiv 34 salariati, ponderea fiind reprezentata de personalul muncitor. Sunt respectate obligatiile societatii fata de drepturile ce decurg din lege, din contractul colectiv de munca si din contractele individuale de munca referitoare la salarizare, repaus zilnic si saptamanal, concediu de odihna, egalitate de sanse si de tratament, securitate si sanatate in munca, acces la formarea profesionala, la informare si consultare, la protectie, la negociere, etc. Totodata, societatea, in conditiile legii, se achita de obligatia de plata a contributiilor aflate in sarcina sa, dar si de virare a contributiilor si impozitelor datorate si retinute de la salariati.

Angajatii societatii primesc tichete de masa si tichete de vacanta in conditiile legii, care in semestrul I 2021 au fost in valoare de 103.532 lei.

Situatiile financiare la 30.06.2021 nu au fost auditate.

Nu au avut loc modificari aduse actelor constitutive si nici in structura actionariatului majoritar.

Pe rolul instantelor de judecata se afla litigii comerciale si dosare aflate in executare in care societatea este implicata .

PRESEDINTE
CONSILIU DE ADMINISTRATIE,

DIRECTOR GENERAL,
Ion Sorin IONEATA