



MEMORANDUM
intocmit pentru admiterea actiunilor emise de
CONCIVIA S.A. Braila
pe AeRO – piata de actiuni a Bursei de Valori Bucuresti
(Document de Presentare a Societatii)
31.03.2015

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.

In situatia in care, intre data intocmirii prezentului Memorandum si prima zi de tranzactionare pe AeRO, vor fi modificari fata de informatiile continute in acest Memorandum, emitentul impreuna cu Consultantul Autorizat vor furniza un document suplimentar care va detalia aceste informatii, sub forma unui raport curent.

1. Persoane responsabile

Petrica DUMITRASCU – Director Economic, membru C.A. CONCIVIA S.A. Braila;
Lucian Ovidiu ISAC - Director General SSIF ESTINVEST S.A. Focsani.

2. Nume emitent

CONCIVIA S.A. Braila

3. Domeniu de activitate

Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale

4. Cod CAEN

CAEN (Rev 2) - 4120

5. Cod fiscal / CUI

CUI: 2252764

6. Numar inregistrare la Registrul Comertului

J9/135/1991

7. Adresa

Braila, Calea Calarasilor nr. 161, jud. Braila

8. Telefon, Fax, E-mail, adresa paginii internet

Telefon: 0239 616 281

Fax: 0239 616 288

E-mail: office@concivia.ro

Web: www.concivia.ro

9. Numele persoanei de legatura cu BVB

Petrica DUMITRASCU – Director Economic

10. Simbolul de tranzactionare

COKJ

11. Codul ISIN

ROCOKJACNOR5

12. Scurt istoric al societatii

Fondată în anul 1959 în scopul îndeplinirii rolului de antreprenor pentru construirea de locuințe, S.C. CONCIVIA S.A. era la început doar un grup de șantiere de construcții – montaj aparținând T.R.C.L. Galați. În anul 1968, odată cu reîmpărțirea teritorială – administrativă a României, grupul de șantiere s-a transformat în Întreprinderea de Construcții – Montaj Brăila, pe lângă cele cinci șantiere existente s-a înființat Antrepriza nr. 1, care răspundea de executarea obiectivelor în județul Brăila. În perioada scurtă de la înființarea firmei până în anul 1989, s-au construit peste 50.000 de apartamente în municipiul și județul Brăila într-o structură arhitectonică foarte diversă (structuri prefabricate, structuri pe cadre, structuri pe diafragme, structuri mixte, structuri unicat), fiind de menționat:

- locuințe pe strada Galați, Bulevardul Independenței, str. Gării;
- cartierele Hipodrom și Obor;

- cartierul Progresul;
- ansamblul Șoseaua Buzăului, etapele IA, IB și IC;
- cartierul Radu Negru;
- locuințe pe Călărași, etapele I, II, III și V;
- locuințe în Făurei, Ianca, Însurăței, Viziru etc.

Pentru toate aceste ansambluri de locuințe au fost executate și lucrările de utilități necesare: rețele de apă, rețele de canalizare, rețele termice, centrale termice, rețele de gaze, alei, trotuare, parcuri, spații de joacă, platforme pentru depozitarea gunoierului, spații verzi. De asemenea s-au construit numeroase școli, licee, grădinițe, creșe, policlinici, dispensare, spații comerciale, sedii pentru diverse întreprinderi atât în municipiul Brăila cât și în județ.

Printre lucrările de referință din acea perioadă menționăm: Spitalul Județean, Spitalul de Obstetrică și Ginecologie, Stadionul municipal, Bazinul de înot, Sala Polivalentă, Hotelul Traian, Sediul Primăriei Brăila, Cinema 11 Iunie, Ateliere de Proiectare ICPC și IJP, Complexul sanatorial Lacu Sărat, Magazinul Dunărea, Tribunalul Brăila, restaurarea teatrului M. Filotti, restaurare clădiri din centrul istoric al Brăilei (Str. Republicii).

Tot în acea perioadă firma a executat, pentru diferite întreprinderi din municipiul Brăila sau din județ, obiective cu caracter industrial sau agricol.

La 01.03.1991, IACM Brăila a devenit societate pe acțiuni, schimbându-și denumirea în S.C. CONCIVIA S.A., iar din anul 2002 a devenit componenta a holdingului BURSAGRIROM cu capital majoritar privat.

După privatizare, printr-o politică continuă de adaptare la cerințele pieței, prin flexibilitate și preocupare constantă pentru dezvoltare, prin lărgirea gamei de servicii și prin îmbunătățirea calității acestora, S.C. CONCIVIA S.A. și-a pastrat statutul de lider în domeniul construcțiilor pe piața brăileană.

Acțiunile societății se tranzacționează în acest moment pe piața RASDAQ, categoria III-R, începând cu 05.11.1997, sub simbolul "COKJ".

Societatea nu are litigii semnificative.

Informații privind credite bancare semnificative și orice alte obligații de plată semnificative

- credit echipamente termen lung 186.684 EUR;
- credit pentru finanțarea stocurilor temporare 4.561.243 LEI;
- linie credit 5.000.000 LEI.

Datoriile către furnizori: HOLCIM SA 493.166 lei, MILENI COM SRL 443.723 lei, ELDOMIR SRL 382.146 lei.

13. Descrierea activității

Principalele tipuri de lucrări executate de CONCIVIA S.A. sunt:

- locuințe în regim de închiriere pentru tineret;
- consolidări, reabilitări, refuncționalizări și amenajări clădiri existente, inclusiv monumente istorice;
- săli de sport din programul guvernamental, licee și școli generale;
- alimentări cu apă, canalizări și stații de epurare în județ și în afara județului Brăila;
- reabilitări infrastructuri școlare în județele Brăila, Galați, Buzău, Vrancea, Ialomița;

- extinderi constructii;
- reabilitari infrastructura drumuri comunale si judetene;
- constructii ingineresti, silozuri, platforme, imprejmui;
- amenajare spatii verzi si de agrement;
- constructii cu caracter comercial : magazine alimentare, depozite;
- drumuri si platforme pentru macara in parcuri eoliene;
- statii de compostare deseuri menajere (hale, pavilion administrativ, platforme depozitare, imprejmuire).

Avand in vedere cererea pietei romanesti din aceasta perioada, clientii firmei beneficiaza in cel mai convenabil mod de solutii oferite de specialistii societatii noastre pentru rezolvarea problemelor legate de constructii noi, reparatii si consolidari la constructii existente, adaptari si modernizari, demontari si montaj tehnologic, reparatii capitale ale instalatiilor existente si instalatii noi, demolari, lucrari edilitare aferente, atat pentru cladiri civile si sociale, cat si pentru cladiri industriale si agricole.

S.C. CONCVIA S.A. dispune de doua statii fixe de preparat betoane de 50 mc/h, statie de preparat mortare de 48 mc/h, Centrala beton automata LIEBHERR 97 mc/h, statie mobila de preparat betoane 60 mc/h, statie de sortare agregate de balastiera la Stancesti – Buzau si statie de sortare agregate de Dunare – Varsatura.

De asemenea, societatea dispune de un laborator de incercari in constructii – grad II, autorizat de organisme specializate. Pentru toate utilajele si echipamentele din dotare detinem autorizarile si verificarile impuse de legislatia in vigoare. Firma detine logistica necesara pentru asigurarea transportului agregatelor, prefabricatelor, betoane si mortare, si datorita apartenentei la holdingul BURSAGRIROM dispune de asigurarea transportului de agregate cu barje fluviale de mare capacitate, proprietatea operatorului portuar HERCULES Braila firma din cadru aceluiasi holding.

Exceptand materialele de constructii pe care le procura de la diversi furnizori, S.C. CONCVIA S.A. este independenta din punct de vedere tehnologic prin bazele de productie de care dispune. Totodata societatea detine o sectie de utilaj transport, in cadrul careia este amenajata o hala pentru reparatii, complet utilata, in care se executa atat reparatii capitale (RK), reparatii curente (RC), cat si revizii tehnice (RT) a utilajelor din dotarea proprie.

Avand in vedere cererea pietei romaneesti din aceasta perioada, clientii firmei beneficiaza in cel mai convenabil mod de solutii oferite de specialistii societatii noastre pentru rezolvarea problemelor legate de constructii noi, reparatii si consolidari la constructii existente, adaptari si modernizari, demontari si montaj tehnologic, reparatii capitale ale instalatiilor existente si instalatii noi, demolari, lucrari edilitare aferente, atat pentru cladiri civile si sociale, cat si pentru cladiri industriale si agricole.

Soliditatea firmei este data de moderna baza materiala, in parcul sau activ de utilaje pentru constructii existand macarale de mare capacitate, excavatoare, automacarale, autobetoniere de 8 mc, autobasculante de 40 t, autopompa de beton de 140 mc/ora, autocompactoare, autocamioane si autotrailer, schele autoridicatoare, masini unelte specifice anumitor lucrari si meserii (strunguri si alte masini unelte pentru prelucrarea metalului si a lemnului, grupuri electrogene, grupuri de sudura, linie tehnologica pentru confectionat tamplarie din PVC si aluminiu cu geam termopan, masini de debitat si fasonat armaturi etc).

14. Informatii cu privire la actiuni si la structura actionariatului

Capitalul social al societatii este de 2.554.265 lei, impartit in 1.021.706 actiuni cu valoare nominala de 2,5 lei/actiune. Societatea a emis o singura clasa de actiuni.

Structura actuala a actionariatului :

Denumire actionar	Nr de actiuni detinute	Procent din capitalul social
S.C. BURSAGRIROM S.A. loc. BRAILA	721.809	70,6474 %
Alti actionari	181.560	17,7703 %
Asset Invest S.A. Bacau	118.337	11,5823 %
TOTAL	1.021.706	100%

Valoarea capitalizarea societatii la ultimul pret de piata dinaintea acestui Memorandum (4,1 lei/actiune in data de 23.02.2015) este de 4.188.994,6 lei.

Nu exista actiuni restrictionate.

15. Conducerea societatii

Societatea este condusa de un Consiliu de Administratie format din Costin Iulian Sorin – Presedinte, Sechelariu Violeta si Dumitrascu Petrica.

Conducerea executiva a societatii este asigurata de Soare Vasile - Director General si Dumitrascu Petrica – Director economic.

Membrii Consiliului de Administratie nu detin personal actiuni la Concivia SA Braila.

Directorul General, Dl. Soare Vasile detine 35 actiuni la Concivia SA Braila, reprezentand 0,003% din capitalul social.

Directorul Economic, Dl. Dumitrascu Petrica nu detine actiuni la Concivia SA Braila.

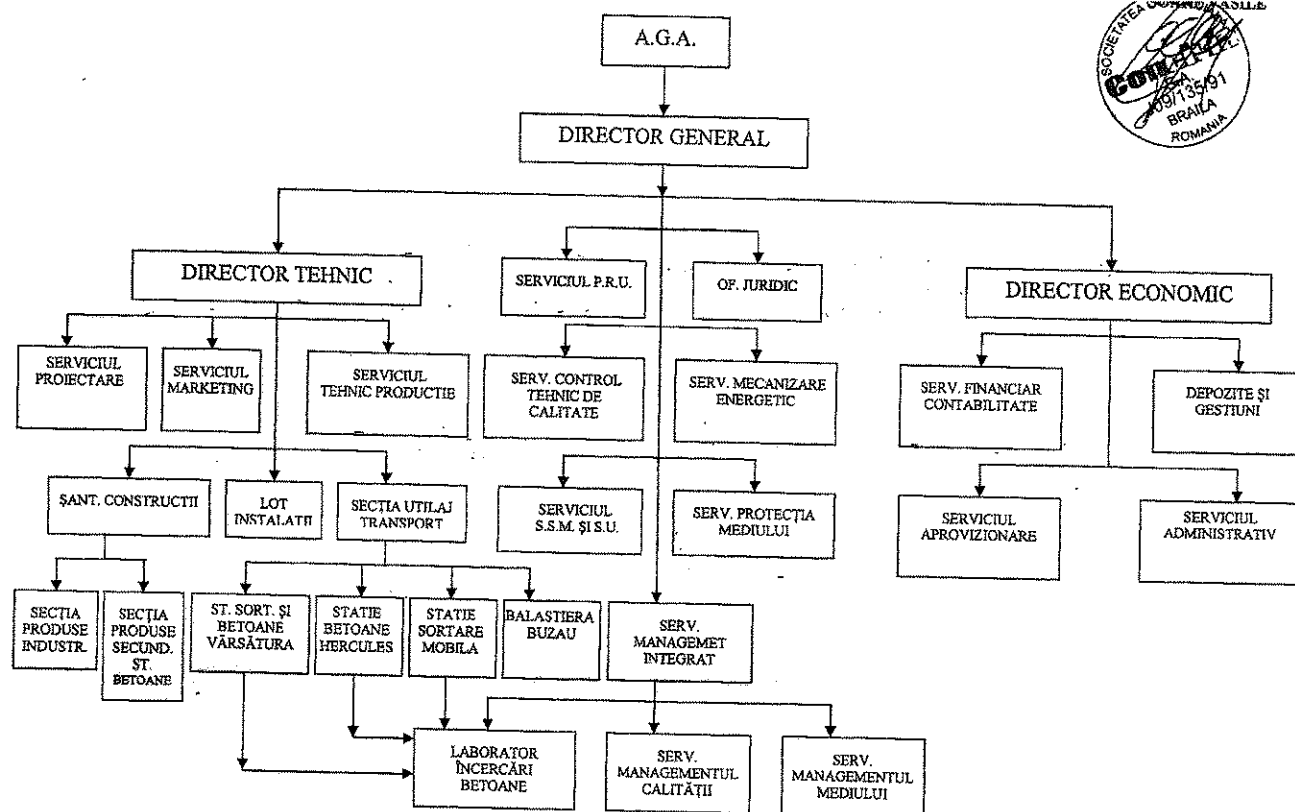
16. Detalii cu privire la angajati Precizarea numarului de angajati si a nivelului de pregatire a acestora, precum si gradul de sindicalizare a fortei de munca

La data de 31.12.2014 Concivia SA avea 340 angajati din care:

- cu studii superioare - 26 persoane,
- cu studii medii (liceu, postlic., sc. prof si curs calificare) - 263 persoane,
- cu studii minime (8 clase) - 51 persoane.

Din cei 340 de angajati, un numar de 60 salariati sunt membri de sindicat (grad de sindicalizare 17,64 %).

Organigrama Societatii:



17. Cota de piata / Principalii competitori

Informatii privind piata, principalii competitori, ponderea pe piata a produselor si serviciilor societatii, cota de piata – daca este cunoscuta

Principalii competitori pe piata locala sunt Tancred SA, Confort 2000 SRL, Durabet SRL, Luxcon SRL.

In ceea ce priveste cota de piata, avand in vedere ca dintre firmele mentionate anterior doar Concivia SA este obligata la transparenta este dificil sa estimam o cota de piata corecta.

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

Datele provizorii pentru 2014, fara diferente semnificative fata de datele finale:

- venituri din vanzarea produselor finite (betoane, mortare, tamplarie PVC, produse de balastiera): 2.577.840 RON;
- venituri din lucrari de constructii si prestari servicii (instituti de invatamant, cultura, alimentari cu apa si prestari de servicii cu utilajele pentru terti): 19.054.857 RON;
- venituri din inchirieri (camine de nefamilisti, birouri in sediul central, hala in sectia "fabrica de case"): 1.012.116 RON;
- venituri din vanzarea marfurilor (diverse materiale sau intermediari fara pondere semnificativa in Cifra de Afaceri): 260.551 RON.

19. Clienti principali/ Contracte semnificative

Clientii principali ai societatii in 2014: Unitatile Administrativ Teritoriale (UAT) din municipiul si judetul Braila, Concas Buzau, Ocide Construccion SA s.a.

Pentru anul 2015 Concivia SA Braila are contracte valabil semnate de cca. 50 milioane RON, din care contracte in derulare cu finantare asigurata (potrivit informatiilor transmise de beneficiari) de cca. 35 milioane RON.

20. Principali indicatori operationali Informatii privind indicatorii tehnico-operationali ai activitatii, cum ar fi numarul de produse fabricate/vandute, tipuri de produse etc.

Datele provizorii pentru 2014, fara diferente semnificative fata de datele finale:

- venituri din vanzarea produselor finite (betoane, mortare, tamplarie PVC, produse de balastiera): 2.577.840 RON;
- venituri din lucrari de constructii si prestari servicii (institutiile de invatamant, cultura, alimentari cu apa si prestari de servicii cu utilajele pentru terti): 19.054.857 RON;
- venituri din inchirieri (camine de nefamilisti, birouri in sediul central, hala in sectia "fabrica de case"): 1.012.116 RON;
- venituri din vanzarea marfurilor (diverse materiale sau intermediari fara pondere semnificativa in Cifra de Afaceri): 260.551 RON.

21. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile

Cifra de afaceri a societatii in 2013 (26.514.074 lei) a fost in scadere fata de anul precedent (-22%). Si rezultatul din exploatare din 2013 a scazut cu 60,6% pana la valoarea de 1.305.894 lei. Capitalurile proprii din 2013 (30.450.332 lei) au scazut cu 557.892 lei.

Profitul net obtinut de societate in 2013 a fost 366.219 lei.

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

Emitentul are o politica privind frecventa, perioada si continutul prognozelor pe care le va face. Prognozele vor face parte din rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale pe care le va emite societatea si care vor fi publicate in conformitate cu reglementarile in vigoare. Politica societatii cu privire la prognoze va fi publicata pe site-ul www.concivia.ro.

Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asumate ipoteze).

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

Societatea are o politica de dividend, reprezentand un set de directii referitoare la repartizarea profitului net. Principiile politicii de dividend vor fi publicate pe pagina de internet a societatii, www.concivia.ro.

Societatea nu a distribuit dividende in ultimii ani. Actionarii Societatii vor hotari modalitatea de distribuire a profiturilor viitoare.

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

Dat fiind nivelul insemnat al creantelor de recuperat de la UAT-uri precum si incertitudinea datei incasarii acestora, Consiliul de Administratie nu ia in calcul un plan de investitii pentru 2015.

25. Factori de risc

Avand in vedere faptul ca principalii clienti ai Concivia S.A. sunt entitati publice, factorii de risc principali sunt:

- decizia investitionala a Executivului si a autoritatilor publice locale
- asigurarea finantarii lucrarilor.

Alti factorii de risc specifici activitatilor Emitentului:

- fluctuatiile de personal – din cauza crizei economice s-a produs o incetinire a investitiilor in domeniu, fapt care genereaza un volum redus de lucrari de constructii si, implicit, are un impact negativ asupra ocuparii fortei de munca, generand disponibilizari;
- variatiile de preturi la materiile prime pentru constructii – avand in vedere ca multe din lucrarile executate de firma se desfasoara pe perioada de timp destul de lunga, iar contractele de constructii se incheie la preturi ferme, exista riscul ca pretul materialelor sa creasca si sa depaseasca pretul de decontare al constructorului;
- concurenta – pe piata locala, concurenta este din ce in ce mai mare, datorita scaderii volumului de investitii.

Rentabilitatea Societatii in ceea ce priveste investitiile si oportunitatile sale face subiectul evenimentelor de ordin economic, politic si social din Romania. In mod special, rentabilitatea Societatii in ceea ce priveste investitiile sale poate fi afectata negativ de:

- schimbarile in conditiile de ordin politic, economic si social din Romania si /sau alte tari din Europa Centrala si de Est;
- schimbari ale politicilor Guvernului sau modificarile legislatiei;

- schimbarea regulamentelor privind cursul de schimb valutar;
- masurile ce pot fi introduse pentru controlarea inflatiei, cum ar fi cresterea ratei dobanzii;
- modificarile politicilor de impozitare.

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

Societatea nu a derulat in perioada de 12 luni anterioara listarii pe AeRO oferte de valori mobiliare.

27. Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista

Actionarii societatii vor tine cont de oportunitatile si avantajele pe care le ofera piata de capital si, in functie de necesitatile si de conditiile existente, vor lua decizii privind folosirea acestor avantaje.

28. Numele auditorilor daca este cazul

Auditorul financiar al Societatii este Abrasu Vasile.

29. Societati afiliate si procentul de actiuni detinute

Concivia SA nu detine titluri de participare la alte societati comerciale.

Anexe:

1. Actul constitutiv al societatii

Actul constitutiv al Societatii este anexat la prezentul Memorandum.

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

Contul de profit si pierdere (lei)	2011	2012	2013	S1. 2013	S1. 2014
Cifra de afaceri	38.626.849	34.034.265,00	26.514.074,00	8.039.005	9.019.744
Cheltuieli din exploatare	44.516.123	37.342.183,00	33.478.504,00	15.113.268	13.168.388
Rezultat operational	3.296.547	3.313.808,00	1.305.894,00	644.512	453.650
Rezultat financiar	-833.371	-977.557,00	-814.543,00	-513.297	-376.369
Rezultat brut	2.463.176	2.336.251,00	491.351,00	131.215	77.281
Rezultat net	2.088.949	1.848.221,00	366.219,00	81.272	46.777
Rezultat net pe actiune(lei)	2,044	1,808	0,358	0,079	0,045

Situatiile financiare anuale sunt auditate.

3. Sinteza pozitiei financiare/bilantul, cu includerea rezultatelor parțiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual si ultimul semestrial

(lei)	2011	2012	2013	30.06.2014
Elemente de activ				
Active imobilizate	28.851.338	26.031.116	23.758.792	22.224.339
Active circulante	28.163.467	27.880.523	25.417.508	26.784.546
Cheltuieli in avans	0	0	0	0
Total activ	57.014.805	53.911.639	49.176.300	49.008.885
Elemente de pasiv				
Capitaluri proprii	29.160.003	31.008.224	30.450.332	30.497.108
Datorii - total, din care:	26.418.112	21.915.035	17.870.150	17.657.093
-sub 1 an	24.414.112	19.948.041	13.620.732	13.781.416
-peste 1 an	2.004.000	1.966.994	4.249.418	3.875.677
Provizioane	1.405.676	959.534	834.240	834.240
Venituri in avans	31.114	28.846	21.678	20.444
Total pasiv	57.014.805	53.911.639	49.176.300	49.008.885

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

NR CRT	BUGETUL DE VENITURI SI CHELTUIELI (RON)	2015
		TOTAL
I	VENITURI TOTALE	33.884.500
1	VENITURI DIN EXPLOATARE	33.688.500
a	Venituri din vanzarea marfurilor (707)	263.500
b	Productia vanduta (701+702+703+704+705+706+708)	31.325.000
a+b	CIFRA DE AFACERI	31.588.500
c	Venituri din productia stocata (711)	1.950.000
d	Venituri din productia de imobilizari (721+722)	
e	Venituri din subventii de exploatare (741)	
f	Alte venituri din exploatare (754+758)	150.000
g	Venituri din provizioane privind activitatea de exploatare (781)	
2	VENITURI FINANCIARE	196.000
a	Venit. particip, alte imob. fin si creante imobiliz (761+762+763)	
b	Venituri din titluri de plasament (764)	
c	Venituri din diferente de curs valutar (765)	
d	Venituri din dobanzi (766)	4.000
e	Alte venituri financiare (767+768)	192.000
f	Venituri din provizioane (786)	
3	VENITURI EXCEPTIONALE (771+772+787)	
	CHELTUIELI TOTALE (1+2+3)	32.276.480
1	CHELTUIELI PENTRU EXPLOATARE	
a	Cheltuieli privind marfurile (607)	237.150
b	Cheltuieli cu materiile prime	9.545.500
c	Cheltuieli cu materiale consumabile	6.624.300
d	Cheltuieli cu energia si apa (605)	495.830
e	Alte cheltuieli materiale (603+604+606+608)	18.750
	CHELTUIELI MATERIALE TOTAL	16.921.530
f	Cheltuieli si serv executate de terti	3.280.950
	d.c. cheltuieli cu servicii bancare si asimilate	235.000
g	Cheltuieli cu impozite , taxe si varsaminte asimilate (635)	480.000
h	Cheltuieli cu remuneratiile personalului (641)	6.035.900
l	Cheltuieli privind asigurarile si protectia sociala (645)	1.358.100
h+l	CHELTUIELI CU PERSONALUL	7.394.000
j	Alte cheltuieli de exploatare (654+658)	
k	Cheltuieli cu amortizarile si provizioanele (681)	3.300.000
2	CHELTUIELI FINANCIARE	900.000
a	Pierderi din creante legate de participatii (663)	
b	Cheltuieli privind titlurile de plasament cedate (664)	

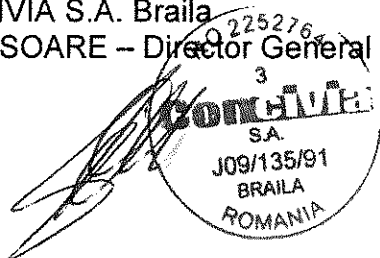
c	Cheltuieli din diferente de curs valutar (665)	50.000
d	Cheltuieli privind dobanzile (666)	850.000
e	Alte cheltuieli financiare (667+668)	
3	CHELTUIELI EXCEPTIONALE (671+672+687)	
III	REZULTATUL BRUT AL EXERCITIULUI	1.608.020
	Impozitul pe profit (691)	257.200
IV	REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI (C181-C183)	1.350.820

5. Decizia organului statutar privind tranzactionarea pe AeRO

In Adunarea generala Extraordinara a actionarilor CONCIVIA S.A. Braila din data de 28.01.2015 s-a hotarat listarea actiunilor Societatii pe sistemul Alternativ de Tranzactionare al BVB (AeRO).

EMITENT

CONCIVIA S.A. Braila
Vasile SOARE – Director General



CONSULTANT AUTORIZAT

SSIF ESTINVEST S.A. Focsani
Lucian Ovidiu ISAC - Director General

