

MEMORANDUM

intocmit in vederea aditerii actiunilor emise de
CI-CO SA
pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare (AeRO)
– piata de actiuni a Bursei de Valori Bucuresti –

15.05.2015

Emitent:

CI-CO SA



SSIFBROKER
intermediem succesul

Intermediar:

SSIF BROKER SA

1.	Persoane responsabile	Porumb Gheorghe-Danut - Director General CI-CO SA Chis Grigore - Director General SSIF BROKER SA
2.	Nume emitent	CI-CO SA
3.	Domeniul de activitate	Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate
4.	Cod CAEN	6820
5.	Cod fiscal/ CUI	RO 167
6.	Numar inregistrare la Registrul Comertului	J40/472/1991
7.	Adresa	Bucuresti, Sector 2, Aleea Campul Mosilor, nr. 5
8.	Telefon, Fax, Email	Telefon: 021-252.6943 Fax: 021-252.2952 E-mail: ci_co@clicknet.ro Web: -
9.	Numele persoanei de legatura cu BVB	Niculae Daniela – consilier juridic
10.	Simbol de tranzactionare	CICO
11.	Cod ISIN	ROCICOACNOR4
12.	Scurt istoric al Societatii	<p>Societatea CI-CO S.A. este una dintre cele mai vechi societăți comerciale din România, preluând în 1990 activitatea producătorului de sucuri CI-CO.</p> <p>Pe lângă activitatea de producere de sucuri (activitate care a încetat în anul 2005), CI-CO are în proprietate și administrează clădirea monument istoric HALA CENTRALĂ OBOR. Proprietatea subscrisei asupra Halei a fost atestată prin Certificatul de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra terenurilor seria M07 nr. 0270/1996.</p> <p>CI-CO S.A. este o societate pe acțiuni care funcționează în temeiul Legii nr. 31/1990/R privind societățile comerciale și conform actului constitutiv. Societatea este înregistrată la Registrul Comertului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/472/1991 și are Codul de Inregistrare Fiscala RO 167. Durata de funcționare a societății este nelimitată iar obiectul principal de activitate este "Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii - COD CAEN 6820."</p> <p>Societatea CI-CO S.A. are deschis un punct de lucru în București, Str. Maltopol nr. 23 sector 1, având autorizat ca obiect secundar de activitate "Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre - COD CAEN 5221."</p> <p>Nu există schimbări semnificative ale operațiunilor și activităților principale de la un exercițiu financiar la altul.</p>

Societatea are ca acționar majoritar Societatea de Investiții Financiare MUNTENIA S.A.

SIF MUNTENIA SA este un organism de plasament colectiv încadrat în categoria "Alte Organisme de Plasament Colectiv" (AOPC) care funcționează în conformitate cu prevederile Legii nr. 297/2004 privind piața de capital, ale Legii nr. 31/1990/R privind societățile comerciale, republicata, cu modificările ulterioare, și cu respectarea celorlalte acte normative în materie, actului constitutiv și reglementarilor sale interne.

Societatea de Investiții Financiare MUNTENIA SA este înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/27499/1992 și are codul unic de înregistrare 3168735. Societatea de Investiții Financiare MUNTENIA SA este autorizată definitiv ca societate de investiții, prin decizia CNVM nr. D1513/1999. Conform atestatului CNVM nr. 439/15.06.2006. SIF MUNTENIA SA a fost înscrisă în Registrul CNVM cu nr. PJR09SSIR/400005.

Acțiunile SIF MUNTENIA SA sunt înscrise la cota Bursei de Valori București la categoria societăți de investiții financiare, în conformitate cu prevederile Deciziei BVB nr. 200/1999.

Litigiile semnificative ale societății:

1. Dosarul nr. 72303/3/2011 aflat pe rolul Tribunalului București, având ca obiect judecarea unor infracțiuni conform sesizării Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție - Direcția Națională Anticorupție - art. 23 din Legea nr. 656/2002 art. 215, art. 215 ind. 1, art. 246, art. 248, art. 323 din Codul Penal.

2. Dosarul nr. 16032/3/2013 aflat pe rolul Tribunalului București.

Obiect:

CI-CO S.A. a fost obligată să plătească societății PISCICOLA TOUR SRL suma de 23611,5 euro, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru boxele 5 și 6 situate în Halele Centrale Obor, Municipiul București, calculată pentru perioada 22 iunie 2010-1 august 2011 precum și suma de 15241,04 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

3. Următoarele dosare cu potențial de a influența în sens negativ activitatea societății sunt suspendate până la soluționarea dosarului 72303/3/2011:

-119/2/2001 Curtea de Apel București - Anulare act administrativ

-948/1/2001 Înalta Curte de Casație și Justiție - Nulitate act juridic

-422/1/2002 Înalta Curte de Casație și Justiție - Obligația de a face

-9891/2/2004 Curtea de Apel București - Anulare Hotărâre AGA CI-CO S.A

-7543/2/2004 Curtea de Apel București - Anulare Hotărâre AGA

		16.03.2000 CI-CO S.A.												
13.	Descrierea activitatii	<p>Societatea are in proprietate quasi-totalitatea spatiilor comerciale situate in Halele Centrale Obor din Bucuresti.</p> <p>Activitatea principala a Societatii este inchirierea catre terti a spatiilor comerciale proprii.</p> <p>Administrarea de către subscrisa în calitate de proprietar a Centrului Comercial HALA CENTRALĂ OBOR se face prin închirierea spațiilor comerciale existente în centrul comercial către comercianți persoane juridice sau persoane fizice autorizate.</p> <p>Activitatea desfășurată de societatea subscrisă este stabilită și în obiectul principal de activitate al societății CI-CO S.A. - COD CAEN 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii.</p>												
14.	Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului	<p>Capitalul social este impartit in 259.837 actiuni cu o valoare nominala de 2,50 RON.</p> <p>Structura actionariatului la data de 31.12.2014:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Actionar</th> <th>Nr. actiuni</th> <th>Procent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SIF Muntenia</td> <td>239.460</td> <td>92,1578%</td> </tr> <tr> <td>Alti actionari</td> <td>20.377</td> <td>7,8422%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>259.837</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Capitalizarea anticipata: 7.795.110,00 lei (la data de 14.05.1999 - data ultimei tranzactii efectuate); la data de 09.02.2015 Societatea avea un numar de 398 actionari, procent free-float 7,8422%.</p> <p>Actiunile societatii au fost suspendate de la tranzactionare prin Decizia CNVM Cercetari din data de 17.05.1999.</p>	Actionar	Nr. actiuni	Procent	SIF Muntenia	239.460	92,1578%	Alti actionari	20.377	7,8422%	TOTAL	259.837	100%
Actionar	Nr. actiuni	Procent												
SIF Muntenia	239.460	92,1578%												
Alti actionari	20.377	7,8422%												
TOTAL	259.837	100%												
15.	Conducerea Societatii	<p>Componenta Consiliului de Administratie al CI-CO SA este:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Porumb Gheorghe-Danut – Presedinte • Sima Ilie – Vicepresedinte • Cina Constanta – Membru <p>Conducerea executiva a CI-CO SA este asigurata de catre:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Porumb Gheorghe-Danut – Director General 												
16.	Scurt CV al persoanelor mentionate la pct. 15	<p>Porumb Gheorghe-Danut Profesie: jurist</p> <p><i>Experienta profesionala:</i> -Președintele Consiliului de Administrație S.C. RUSCA S.A. (până în 2013) -Președintele Consiliului de Administrație SAI MUNTENIA INVEST din 2013 până în prezent -Președintele Consiliului de Administrație S.C. UNISEM S.A. din 2014 până în prezent -administrator la Fondul Român de Garanțare a Creditelor din 2015</p>												

		<p><i>până în prezent</i></p> <p><i>Studii:</i> Universitatea de Vest „Vasile Goldis” – Facultatea de Drept</p> <p><i>Numarul de actiuni emise de CI-CO SA detinute: 0</i></p> <p>Cina Constanta <i>Profesie: economist</i></p> <p><i>Experienta profesionala:</i> -experiență ca director financiar în cadrul unor diverse societăți -expert contabil și consultant fiscal (membru CECCAR și Camera Consultanților Fiscali) -membru în conducerea societății KCG ACCOUNTING SERVICES SRL</p> <p><i>Studii:</i> ASE Bucuresti – Facultatea de Management</p> <p><i>Numarul de actiuni emise de CI-CO SA detinute: 0</i></p> <p>Sima Ilie <i>Profesie: economist</i></p> <p><i>Experienta profesionala:</i> -Președinte Director General Semrom Muntenia -Membru C.A. UNISEM S.A. -fost director Marketing la S.C. Pioneer Hi-bred Overseas Corporation</p> <p><i>Studii:</i> ASE Bucuresti – Facultatea de Finante, Banci, Burse de Valori</p> <p><i>Numarul de actiuni emise de CI-CO SA detinute: 0</i></p>
17.	Detalii cu privire la angajati	<p>In prezent, societatea are un numar total de 48 angajati, structurati astfel:</p> <p>studii superioare :10/48 = 20,805 % studii medii 25/48 = 52,10 % studii submediu 13/48 = 27,10 %..</p> <p>Gradul de sindicalizare in societate: 34/48 = 70,83 %</p>
18.	Cota de piata/Principalii competitori	<p>Cota de piata nespecificata</p> <p>Principalii competitori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piata Obor piata agro-alimentara (vis-a-vis de Hala Obor) - Spatii Gara de Est-Baicului-Electronica ; - Spatiu comercial Obor (langa hala);

		<ul style="list-style-type: none"> - Spatiu comercial Obor (300 m distanta de piata); - Spatiu comercial –Obor (langa magazinul Bucur Obor); - Birouri de inchiriat (zona Pantelimon-Colentina-Obor); - Magazinul Bucur Obor 																				
19.	Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate sau linii de business	Cifra de afaceri este realizata aprox.74% pe segmentul activității de baza - venituri din închirierea spatiilor proprii.																				
20.	Clienți/Contracte semnificativi (e)	<p>Principali clienti ai societatii, in functie de ponderea in cifra de afaceri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gelgab SRL - La Cherhana SRL - Institutul de Igiena si Sanatate Publica Veterinara - Comindal GM Impex SRL - Dorimar Top SRL - Mita Com Sandu SRL - Alex Prestari Servicii SRL - Gianina Star SRL - Badescu Com SRL 																				
21.	Principali indicatori operationali	<p>Activitatea de baza a Societatii se desfasoara prin inchirierea catre terti a spatiilor comerciale proprii. lei</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Activitate</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Venit inchirieri</td> <td>5.898.037</td> <td>5.946.289</td> <td>6.247.126</td> <td>6.540.333</td> </tr> <tr> <td>Total Cifra de Afaceri</td> <td>7.576.798</td> <td>8.031.917</td> <td>8.860.134</td> <td>8.940.923</td> </tr> <tr> <td>% in C.A.</td> <td>77.84%</td> <td>74.00%</td> <td>70.50%</td> <td>73.10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dupa cum se observa in situatiile de mai sus, ponderea veniturilor din prestatile cu inchirierile de active proprii reprezinta aprox.74% din totalul cifrei de afaceri.</p>	Activitate	2011	2012	2013	2014	Venit inchirieri	5.898.037	5.946.289	6.247.126	6.540.333	Total Cifra de Afaceri	7.576.798	8.031.917	8.860.134	8.940.923	% in C.A.	77.84%	74.00%	70.50%	73.10%
Activitate	2011	2012	2013	2014																		
Venit inchirieri	5.898.037	5.946.289	6.247.126	6.540.333																		
Total Cifra de Afaceri	7.576.798	8.031.917	8.860.134	8.940.923																		
% in C.A.	77.84%	74.00%	70.50%	73.10%																		
22.	Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare 2014	<p>Capitaluri proprii 40.458.063 Venituri totale 9.969.326 Cheltuieli totale 9.335.836 Profit 261.735</p>																				
23.	Declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe ATS-AeRO	Emitentul ia in calcul implementarea in viitor a unei politici privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa.																				
24.	Declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de	Societatea nu a distribuit dividende in ultimii 3 ani.																				

	Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe ATS-AeRO	
25.	Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu	<p>In vederea indeplinirii obiectivului sau major si anume, cresterea cifrei de afaceri si imbunatatirea profitului, Societatea si-a propus ca si strategii de dezvoltare urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modernizare activelor din patrimoniul societatii; • Identificarea de noi clienti sau de resurse ale clientilor deja existenti, coreland activitatea Societatii cu proiectele de dezvoltare ale acestora; • Scaderea costurilor, eficientizarea si utilizarea cu maxim de randament a cheltuielilor.
26.	Factori de risc	<p>Factori de risc relativ pe piata inchirierilor. Dependenta Societatii de afacerea chirasului (dependenta financiara).</p> <p>Riscul de societate. Posibilitatea ca un eveniment major sa afecteze activitatea unei societati, de natura sa duca la declinul sau chiar falimentul acesteia.</p> <p>Risc Legislativ. In prezent, legislatia Romaniei este in cea mai mare parte armonizata cu legislatia Uniunii Europene conform recomandarilor impuse si principiilor acquis-ului comunitar. Totusi, pot aparea o serie de modificari si completari ale legislatiei in vigoare ce pot afecta activitatea Emitentului.</p> <p>Riscul valutar. Liberalizarea operatiunilor valutare aduce un risc suplimentar asupra situatiei financiare a Emitentului, avand in vedere ca majoritatea chiriilor sunt negociate in euro.</p> <p>Risc in legatura cu autorizarea Un impact major asupra activitatilor Societatii il pot avea prevederile legale fiscale si prevederile legale privind autorizarea.</p> <p>Activitatile Societatii necesita diverse autorizatii administrative. Operatiunile si dezvoltarea activitatilor industriale ale Societatii necesita diverse autorizatii si licente administrative. Procedurile pentru obtinerea si reinnoirea acestor autorizatii pot dura mult timp si pot fi complexe. Conditiiile aferente obtinerii acestor autorizatii se pot schimba si nu pot fi intotdeauna anticipate, putand rezulta in costuri/ investitii suplimentare pentru asigurarea respectarii noilor conditii.</p>
27.	Informatii cu privire la ofertele de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii	<p>In cadrul Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor CI-CO SA, intrunita in data de 15.01.2015, a fost aprobata majorarea capitalului social al Societatii pentru asigurarea capitalului de lucru cu suma de 6.495.925 lei, prin aport in numerar, de la 649.592,50 lei la 7.145.517,50 lei.</p> <p>Majorarea capitalului social se realizeaza prin emisiunea de noi actiuni nominative, in forma dematerializata, cu o valoare nominala de 2,50 lei.</p>

		Data de inregistrare: 05.02.2015. Ex-date: 04.02.2015
28.	Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista	Nu este cazul.
29.	Numele auditorilor	Auditor financiar Fidexpert Audit SRL
30	Societati afiliate si procentul de actiuni detinute	Nu e cazul

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.

Anexe

1. Actul Constitutiv al Societatii
2. Sinteza rezultatelor financiare/contul de profit si pierdere, cu includerearezultatelor partiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 4 ani – anual .

Contul de profit si pierdere – RAS (lei)	2011	2012	2013	2014
Cifra de afaceri	7.576.798	8.031.917	8.860.133	8.940.923
Cheltuieli din exploatare	8.055.445	8.638.370	8.979.055	9.335.702
Rezultat operational	(334.017)	(419.080)	40.545	139.981
Rezultat financiar	745.515	677.593	546.611	493.509
Rezultat brut	411.498	258.513	587.156	633.490
Rezultat net	135.498	34.213	320.160	261.735
Rezultat net pe actiune (lei)	0,5214	0,1317	1,2321	1,007

3. Sinteza pozitiei financiare/bilantul, cu includerea rezultatelor parțiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 4 ani – anual .

(lei)	2011	2012	2013	2014
Elemente de activ				
Active imobilizate	521.646	549.443	346.077	34.098.912
Active circulante	17.413.551	18.563.957	20.037.885	22.437.845
Cheltuieli in avans	44.908	43.357	17.520	14.970
Total activ	17.980.105	19.156.757	20.401.482	56.551.727
Elemente de pasiv				
Capitaluri proprii	(9.925.777)	(9.891.564)	(9.571.404)	40.458.063
Datorii total din care:	5.906.222	5.961.248	5.885.491	5.293.851
- sub 1 an	5.344.386	5.399.412	5.323.655	5.293.851
- peste 1 an	561.836	561.836	561.836	0
Provizioane	21.999.660	23.087.073	24.087.395	10.799.813
Venituri in avans	0	0	0	0
Total pasiv	17.980.105	19.156.757	20.401.482	56.551.727

4. Bugete

Contul de profit si pierdere – RAS (lei)	2015	2016	2017	2018
Cifra de afaceri	9.700.000	9.750.370	9.750.370	9.750.370
Cheltuieli din exploatare	9.669.044	9.368.524	9.266.066	9.236.066
Rezultat operational	282.956	486.846	589.304	616.304
Rezultat financiar	450.500	350.496	330.584	300.700
Rezultat brut	733.456	837.342	919.888	920.004
Rezultat net	616.103	631.342	694.888	700.004
Rezultat net pe actiune (lei) *	2,371	2,429	2,674	2,693

- * conform numarului actual de actiuni

- In cadrul Adunarii Generale Extraordinara a Actionarilor CI-CO SA, intrunita in data de 19.02.2015, s-a aprobat initierea demersurilor pentru listarea actiunilor emise se Societate pe sistemul alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

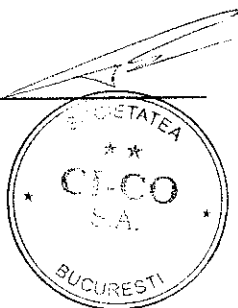
- Intermediar - Societatea de Servicii de Investitii Financiare Broker S.A. Cluj-Napoca, societate autorizata de CNVM prin decizia nr. 3097/2003 si inregistrata in Registrul ASF sub nr. PJR01SSIF/120072, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Motilor, nr.119, inmatriculata la O.R.C. Cluj sub nr. J12/3038/1994, CUI 6738423, tel. 0364 401709, fax 0364 401 710, e-mail secretariat@ssifbroker.ro, website www.ssifbroker.ro.

EMITENT

CI-CO SA

Prin: Porumb Gheorghe-Danut

Director General



INTERMEDIAR

SSIF BROKER SA

Prin: Chis Grigore

Director General

