

RAPORT SEMESTRIAL LA 30 IUNIE 2026

CI-CO SA

Conform Regulamentului Autoritatii de Supraveghere Financiara nr. 5/2018



DATE DE IDENTIFICARE ALE SOCIETATII

Denumirea Societatii Comerciale:	CI-CO SA
Sediul social:	Bucuresti, Sector 2, Aleea Campul Mosilor nr.5
Telefon:	021.252.29.52
Codul Unic Inregistrare la Registrul Comertului:	167
Codul de Identificare Fiscala:	RO 167
Numar de ordine la Registrul Comertului:	J1991000472401
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

CUPRINS

- 1. INFORMATII GENERALE**
- 2. PREZENTAREA SITUATIEI ECONOMICE FINANCIARE**
- 3. EXECUTIA BUGETARA**
- 4. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII**
- 5. SCHIMBARI CARE AFECTEAZA CAPITALUL SI ADMINISTRAREA SOCIETATII**
- 6. TRANZACTII SEMNIFICATIVE**

1. INFORMATII GENERALE

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 30.06.2026 este urmatoarea:

Actionari	Procent C.S.
Longshield Investment Group SA	97,34%
Alte persoane fizice si juridice	2,66%
Total	100,00%

Tabel 1.1- Actionari CI-CO SA

Pe parcursul semestrului I 2026, nu au avut loc modificari aduse actelor constitutive. Conform registrului actionarilor reflectat la data de 30 iunie, structura detinerilor nu a suferit modificari de natura sa schimbe controlul majoritar asupra societatii, actionarul principal detinand **97,34%** din drepturile de vot .

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.

In primele 6 luni ale anului, societatea a continuat exploatarea proprietatii destinate inchirierii.

Activitatea s-a concentrat pe optimizarea gradului de ocupare si renegocierea contractelor ajunse la scadenta in vederea indexarii chiriilor cu rata inflatiei.

INFORMATII PRIVIND CONDUCEREA SI AUDITAREA SOCIETATII

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.

Componenta Consiliului de Administratie a ramas neschimbata in primele 6 luni, mandatele administratorilor fiind valabile in conformitate cu hotararile Adunarii Generale a Actionarilor.

Conducerea a fost asigurata de aceiasi membri, asigurandu-se continuitatea strategiei de business.

• Consiliul de Administratie

Conducere a societatii la data de 30.06.2026 este asigurata de Consiliul de Administratie care are urmatoarea componenta:

Ioneata Ion Sorin – Presedinte C.A.

Mihailov Sergiu – Membru C.A.

Stefan Constantin – Membru C.A.

În perioada 01 ianuarie – 30 iunie 2026, nu au existat cazuri de conflict de interese între membrii Consiliului de Administrație și interesele societății în derularea contractelor de închiriere sau achiziție de active.

Pentru asigurarea transparenței pe piața de capital, la data de 30 iunie 2026, membrii conducerii nu dețin acțiuni direct sau indirect în capitalul social al societății.

Membrii conducerii executive și ai Consiliului de Administrație nu au realizat în perioada de raportare tranzacții cu acțiuni ale societății bazate pe informații privilegiate.

- **Conducerea executivă (Directori)**

Nu au fost înregistrate schimbări la nivelul directorului general sau al directorului financiar în perioada analizată. Conducerea executivă își concentrează eforturile pe eficientizarea colectării chiriilor și optimizarea costurilor cu furnizorii de servicii imobiliare în semestrul II.

La data de 30 iunie 2026, societatea înregistrează un număr mediu de **32** salariați (față de **30** salariați în aceeași perioadă a anului trecut).

Structura personalului este optimizată pentru asigurarea activităților de administrare a proprietății, facturare și relații cu chiriașii. Nu au existat conflicte de muncă sau elemente de natură sindicală care să afecteze activitatea curentă a societății în primul semestru.

Relațiile de muncă din cadrul societății sunt reglementate în conformitate cu prevederile Contractului Colectiv de Muncă încheiat la nivel de unitate pentru perioada 2026–2028.

Acest acord colectiv asigură un cadru optim de stabilitate, guvernează clauzele privind protecția muncii, drepturile salariale și sistemul de bonificatii pentru personal.

Pe parcursul Semestrului I 2026, prevederile contractului colectiv au fost respectate integral de ambele părți, atmosfera de lucru fiind una stabilă, fără să se înregistreze revendicări sindicale, litigii de muncă sau alte disfuncționalități de natură să afecteze activitatea curentă a societății.

- **Situația privind auditarea financiară a societății**

Situațiile financiar-contabile simplificate ale societății la data de 30 iunie nu au fost auditate și nici revizuite de către un auditor financiar extern.

Mentionăm că procedurile contabile interne au fost aplicate riguros de către departamentul de specialitate, iar datele au fost întocmite pe baza balanței de verificare închise la 30 iunie, respectând principiul continuității activității și consecvenței politicilor contabile.

Auditorii societății sunt:

Auditor intern: Combined Ideas SRL

Auditor extern: Puv Business Services SRL

POLITICI CONTABILE APLICATE LA 30 Iunie

Raportările financiar-contabile aferente Semestrului I au fost întocmite în conformitate cu prevederile reglementărilor contabile în vigoare din România (OMFP nr. 1802/2014).

Politicile, metodele contabile si principiile de evaluare utilizate la determinarea indicatorilor financiari la data de 30 iunie sunt identice si consecvente cu cele aplicate in situatiile financiare anuale auditate, aferente exercitiului financiar precedent.

Veniturile din activitatea de baza a societatii sunt recunoscute in contul de profit si pierdere pe baza de angajament, respectiv liniar pe perioada de derulare a contractelor de inchiriere, indiferent de momentul incasarii efective a fluxurilor de numerar sau de data emiterii facturilor comerciale.

Sumele facturate sau incasate in avans de la chiriasi pentru perioade viitoare au fost corect identificate si inregistrate in conturi de venituri in avans, urmand a fi transferate in contul de profit si pierdere strict in lunile la care se refera. De asemenea, veniturile aferente perioadei de raportare pentru care facturarea fizica a avut loc ulterior datei de 30 iunie au fost estimate si incluse in rezultatul semestrului I, asigurandu-se o imagine fidela a performantei financiare.

SUME DATORATE SI DE PRIMIT DE LA ENTITATILE AFILIATE SI ALTE PARTI LEGATE

In cursul semestrului I 2026, societatea a desfasurat tranzactii cu urmatoarele societati afiliate/legate, dupa cum urmeaza:

<i>CI-CO SA</i>	Longshield Investment Group	Casa de Bucovina - Club de Munte S.A.	Unicom SA	Romana SA	Comtex SA	Semrom Oltenia S.A.	Finagrom IFN SA	Firgas SRL
(a) Vanzari de bunuri si servicii cu partile afiliate								
Vanzari de bunuri								
Vanzari de servicii		3.429				3.421		3.000
Dividende incasate			555.957	222.315	133.597			
(b) Cumparari de bunuri si servicii cu partile afiliate								
Cheltuieli cu								
Dividende platite	6.007.291							
(c) Alte active/ Alte datorii								
Vanzare actiuni detinute							29.306	

Tabel 2.1- Tranzactii desfasurate de Societate cu partile sale afiliate in cursul semestrului I 2026 – sume primite/platite

FACTORI DE RISC SI INCERTITUDINE PENTRU SEMESTRUL URMATOR

Prin prisma activitatii sale de detinere si inchiriere de active, societatea este expusa unor riscuri financiare pe care conducerea le monitorizeaza permanent pentru a minimiza potentialele efecte negative asupra performantei financiare.

- **Riscul de credit comercial (Riscul de neplata al chiriilor):** Acesta consta in riscul ca o contraparte (chiriasul) sa nu isi indeplineasca obligatiile contractuale, generand pierderi financiare. Societatea atenueaza acest risc prin selectarea riguroasa a chiriilor in functie de bonitatea lor si prin solicitarea de depozite de garantie (echivalentul a 2 luni de chirie). De asemenea, soldurile clientilor restantieri sunt monitorizate zilnic.

- **Riscul de lichiditate:** Reprezinta riscul ca societatea sa intampine dificultati in onorarea obligatiilor de plata (furnizori de utilitati, mentenanta, taxe, salarii) la termenele scadente. Gestiunea acestui risc se face prin mentinerea unui nivel adecvat de disponibilitati banesti in conturi si prin planificarea riguroasa a fluxurilor de trezorerie (cash-flow), asigurandu-se corelarea scadentei incasarilor din chirii cu cea a platilor catre furnizori.
- **Riscul ratei de dobanda:** Societatea nu detine in prezent credite bancare sau linii de finantare purtatoare de dobanda variabila, prin urmare expunerea la riscul ratei de dobanda este minima, fiind limitata doar la randamentele plasamentelor de disponibilitati (depozite bancare pe termen scurt).
- **Riscul de diminuare a valorii activelor (deprecieri):** Societatea evalueaza periodic daca exista indici ca valoarea contabila a activelor destinate inchirierii a suferit deprecieri, asigurandu-se ca proprietatile sunt asigurate integral la valoarea lor de piata impotriva riscurilor de distrugere materiala.

PREZENTAREA EVENIMENTELOR IMPORTANTE

Pe parcursul perioadei de raportare (01 ianuarie – 30 iunie 2026), activitatea societatii a fost marcata de o serie de evenimente cu impact asupra pozitiei financiare si a performantei operationale curente:

➤ HOTARARILE ADUNARII GENERALE ORDINARE A ACTIONARILOR SOCIETATII DIN DATA DE 21 APRILIE 2026

In cadrul AGOA, convocata prin publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, , in Anuntul Telefonic, pe website-ul Societatii la adresa www.ci-co.ro si pe site-ul BVB, intrunita in data de 21.04.2026, la prima convocare, in prezenta actionarilor detinand 2.634.500 drepturi de vot valabile, reprezentand 97,35% din capitalul social subscris al Societatii, au fost adoptate urmatoarele hotarari:

1. Aproba situatiile financiare pentru anul 2025, pe baza raportului administratorilor si a raportului auditorului financiar.
2. Aproba repartizarea profitului net aferent anului 2025 in valoare de 6.021.900,93 lei, dupa cum urmeaza:
 - 6.007.291,14 – pentru distribuirea dividendelor
 - 14.609,79 lei– alte rezerve.

Aproba dividendul in valoare bruta de 2,22 lei/actiune, platibil la Data Platii catre actionarii inregistrati la Data de inregistrare stabilita de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor.

3. Aproba data de 19.06.2026 ca Data Platii dividendelor. Distribuirea dividendelor catre actionari se va efectua in conformitate cu prevederile legale, iar costurile aferente platii vor fi suportate de catre actionari din valoarea dividendului net.

4. Aproba prescrierea dividendelor aferente exercitiului financiar 2021 stabilite prin AGOA din 26.04.2022, neridicate pana la data de 29.06.2025, in suma de 11.102,65 lei si inregistrarea acestora la „alte venituri”.
 5. Aproba bugetul de venituri si cheltuieli si bugetul de investitii pentru anul 2026, conform propunerii Consiliului de Administratie.
 6. Descarca de gestiune administratorii pentru exercitiul financiar 2025.
 7. Alege prin vot secret pe Sergiu Mihailov, pe Constantin Stefan si pe Ion-Sorin Ioneata ca membri ai Consiliului de Administratie pentru un mandat de 4 ani, incepand cu data expirarii mandatului membrilor anteriori 18.09.2026 si pana la data de 18.09.2030.
 8. Aproba forma contractelor de administrare ce urmeaza a fi incheiate cu administratorii alesi.
 9. Imputerniceste pe dl. Gusta Horia-Ion pentru semnarea in numele societatii a contractelor de administrare cu membrii Consiliului de Administratie.
 10. Aproba remuneratia administratorilor pentru exercitiul financiar in curs, conform propunerii Consiliului de Administratie.
 11. Aproba remuneratia variabila (bonus) pentru Consiliul de Administratie pentru anul 2025, conform propunerii Consiliului de Administratie
 12. Alege prin vot secret auditorul financiar PAV Business Services SRL, pentru exercitiile financiare 2026-2027.
 13. Desemneaza pe dl. Ion Sorin Ioneata, Presedinte al Consiliului de Administratie al Societatii, pentru semnarea si ducerea la indeplinire a Hotararilor adoptate de catre A.G.O.A. si indeplinirea formalitatilor de publicitate si mentiune impuse de lege.
 14. Aproba data de 5.06.2026 ca data de inregistrare in conformitate cu prevederile Legii nr.24/2017, privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata si a datei de 4.06.2026 ca data ”ex – date”.
- **Dinamica portofoliului de contracte de inchiriere:** Indexarea chiriilor stabilite in lei (RON) cu rata inflatiei, conform clauzelor contractuale specifice, securizand astfel fluxul de numerar impotriva erodarii economice din 2026.
 - **Derularea Contractului Colectiv de Munca (2026–2028):** Incepand cu acest an, a intrat in vigoare noul Contract Colectiv de Munca valabil pentru perioada 2026–2028. Implementarea clauzelor sale in primul semestru a reprezentat un eveniment important pentru stabilitatea interna a societatii, asigurand un climat de munca predictibil si eliminand riscurile de litigii sau disfunctionalitati in administrarea proprietatii.
 - **Impactul modificarilor legislative si fiscale din 2026:** Societatea s-a conformat noilor cerinte administrative aplicabile in 2026. Un eveniment de simplificare operationala a fost eliminarea de catre Ministerul Finantelor a obligatiei de depunere a raportarilor contabile semestriale standardizate la ANAF, fapt ce a permis departamentului financiar sa isi concentreze resursele exclusiv pe calitatea Raportului Semestrial cerut de BVB si ASF pentru investitori.

LITIGIILE SOCIETATII

În cele ce urmează, prezentăm litigiile în care este implicată societatea la 30.06.2026:

- Dosar 24571/3/2026 CI-CO vs. PIATA OBOR MARKET & COMPLEX COMERCIAL SA
 Obiect: obligarea PIATA OBOR MARKET la plata sumei de 40.800 euro + TVA reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru imobilul teren în suprafață de 100 m.p., situat în București, sector 2, Aleea Campul Mosilor nr. 5, înscris în C.F. nr. 211315 București Sectorul 2 aferentă perioadei 14.04.2023 – 05.02.2026, în temeiul răspunderii civile delictuale; În subsidiar, obligarea paratei la plata sumei încasate cu titlu de chirie pentru perioada 14.04.2023 – 05.02.2026, în temeiul Contractului de închiriere nr. 628/22.12.2020 încheiat cu societatea Deco United S.R.L., reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru imobilul teren în suprafață de 100 m.p., situat în București, sector 2, Aleea Campul Mosilor nr. 5, înscris în C.F. nr. 211315 Sector 2 București aparținând subscrisei, în temeiul îmbogățirii fără justă cauză;
 Stadiu: acțiune depusă: cererea depusă de CI-CO este în curs de regularizare

- Dosar 9782/300/2022 IVIMPEX SRL
 Obiect: constatarea nulității absolute a procesului verbal de vecinătate din 16.09.2016 întocmit de cadastrist Necula Romica; rectificarea CF nr. 211315 UAT București sector 2 în sensul revenirii de la 22187 la 21456; constatarea nulității absolute a încheierii registratorului de CF nr. 19359/06.04.2017 prin care s-a dispus înscrierea în CF nr. 211315 a "actualizării datelor tehnice la modificarea suprafeței terenului și descrierea imobilului în baza proc vb din 16.09.2016 întocmit de cadastrist Necula Romica.
 Stadiu: instanța a încuviințat obiecțiunile CI-CO și a dispus ca expertul să completeze cu următoarele:
 -daca calcanul existent la data de 15.09.2016 (anterior încheierii procesului-verbal de vecinătate) este același cu cel existent în prezent.
 -Totodată, dl. expert va indica dacă au fost edificate construcții cu încălcarea limitei reprezentate de calcanul existent la data de 15.09.2016 (anterior încheierii procesului-verbal de vecinătate),
 -iar în cazul unui răspuns afirmativ, va identifica aceste construcții. În răspunsul la obiectivul nr. 9 dl. expert va identifica fiecare construcție edificată de reclamantă, prin indicarea numărului autorizației de construire pentru fiecare dintre acestea sau a lipsei unei astfel de autorizații, precum și dacă aceste construcții au încălcat calcanul existent la data de 15.09.2016

- Dosar nr. 1618/3/2019*
 Obiect: Pretenții 3.112.454,20 lei actualizată cu indicele de inflație, reprezentând dividendele cuvenite subscrisei AAAS în calitate de acționar, la nivelul anului 1998, prejudiciu ce a fost cauzat prin încheierea ilegală a actului de cesiune nr. 2325/30.03.1999 încheiat între FPS și SIF Muntenia; Constatarea nulității absolute a actului de cesiune nr. 2325/30.03.1999 încheiat între FPS și SIF Muntenia pentru cauza ilicită și pentru fraudă la lege; Repunerea părților în situația anterioară, drept consecință a desființării retroactive

a actului de cesiune amintit anterior, în sensul revenirii în proprietatea Statului Roman, prin administratorul AAAS, a celor 219.224 acțiuni din capitalul social al CI-CO SA care au format obiectul actului de cesiune lovit de nulitate absolută; Obligarea în solidar a paratilor la plata dobanzii legale calculate de la data producerii prejudiciului și până la încasarea efectivă a despăgubirilor solicitate în cuantum de 15.802.397 lei la data introducerii cererii de chemare în judecată.

Stadiu. Instanța a dispus singura expertiză:

1. să se stabilească dacă la data de 29.03.1999 FPS avea datorii către SIF Muntenia SA, conform Legii nr. 50/1994 și a actelor normative ulterioare, valoarea acestora și modalitatea de achitare; 2. să se stabilească dacă la data încheierii actului de cesiune nr. 2325/30.03.1999, mai exista sold de compensat între FPS și SIF Muntenia SA; 3. să se stabilească valoarea dividendelor ce s-ar fi cuvenit FPS, în calitate de acționar al CICO SA, aferente anului 1998; 4. să se stabilească dacă SIF MUNTENIA SA a încasat sume de bani cu titlu de dividende aferente anului 1998 de la CICO SA, precum și cuantumul acestora. Respinge cererile de suplimentare a obiectivelor expertizei formulate de paratii Mihaescu Horia Teodor, Nica Cornel, Dulamescu Dumitru, Baror Shmuel și Giurgiu Alin Emil. Desemnează pe expertul contabil Zilisteanu Radu Ion pentru efectuarea expertizei.

Expertiza este în curs. La 06.04.2026 instanța a amanat pentru lipsa aportului de expertiză.

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

Reclamant: CI-CO S.A.

Parat: Beraru Sorin, Dulamescu Dumitru, Vasiliu Elena (și alții – chemați în garanție, intervenienti)

Istoric: Inițial cererea a fost depusă împotriva a 10 parati inclusiv SIF (după formatul din procesul penal), după care imediat după depunerea cererii inițiale a fost hotărâtă modificarea cererii și reducerea la 3 parati Beraru Sorin, Dulamescu Dumitru, Vasiliu Elena. Cu toate acestea, SIF tot a ajuns în proces ca și chemat în garanție.

Stadiu: termen la instanța de fond. expertiză

Obiect: CI-CO solicită despăgubiri civile 20.244.976,19 lei de la parati în urma finalizării procesului penal 72303/3/2011. Suma se solicită de către CI-CO de la parati (dacă se castiga procesul suma va fi datorată de parati în solidar). 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.

Stadiu

-instanța a admis expertiză care este în curs de realizare:

Respinge excepția de tardivitate invocată de paratul Dulamescu Dumitru. Respinge excepția de inadmisibilitate invocată de intervenientul Silisteanu Lucian. Incuviințează pentru parti proba cu înscrisuri și proba cu expertiză contabilă, cu următoarele obiective: 1. să se precizeze dacă la data de 31.12.2000 a fost reținută de către Banca Furnica din contul de depozit al reclamantei suma de 4.062.998,10 lei și în cazul unui răspuns afirmativ să se indice cu ce titlu a fost reținută această suma, respectiv dacă reținerea s-a făcut în baza contractului de depozit bancar nr.66/13.05.1999; 2. să se calculeze dobanda legală aferentă sumei de 4.062.998,10 lei pentru perioada 01.11.2000 – la zi și să se actualizeze cu indicii de inflație această suma pentru aceeași perioadă; 3. să se calculeze penalitățile suportate de reclamanta în perioada 19.10.2000 – 13.11.2002 pentru plata cu întârziere a furnizorilor de utilități; 4. să se calculeze dobanzile și penalitățile pentru obligații la bugetul de stat și bugetul asigurărilor sociale în perioada 31.10.2000 –

15.03.2002; 5. sa se precizeze daca efectuarea platii cu intarziere a furnizorilor de utilitati, intarziere care a determinat perceperea penalitatilor calculate la pct.3 a fost cauzata de faptul ca Banca Furnica nu ar fi transferat la data de 13.05.2000 sumele solicitate de reclamant prin notificarile formulate, fiind transferata suma de 5.054.701,90 lei in contul curent de catre Banca Furnica si retinuta suma de 4.062.998,10 lei din contul de depozit, la data de 31.12.2000 – urmeaza ca in cadrul acestui obiectiv sa se verifice inclusiv daca au avut loc transferul si retinerea mentionate; 6. sa se precizeze daca perceperea dobanzilor si penalitatilor calculate la pct.4 a fost cauzata de faptul ca Banca Furnica nu ar fi transferat la data de 13.05.2000 sumele solicitate de reclamant prin notificarile formulate, fiind transferata suma de 5.054.701,90 lei in contul curent de catre Banca Furnica si retinuta suma de 4.062.998,10 lei din contul de depozit, la data de 31.12.2000 – urmeaza ca in cadrul acestui obiectiv sa se verifice inclusiv daca au avut loc transferul si retinerea mentionate; 7. sa se raspunda la obiectivul solicitat de paratul Dulamescu Dumitru prin nota de probe de la f.61 vol.VIII F8; 8. sa se exprime un punct de vedere in legatura cu raportul de expertiza extrajudiciara efectuat de expert Sincan Elena, aflat la f.17-29 vol.I F6. Emite adresa de instiintare catre expert prin care i se va pune in vedere sa efectueze expertiza si sa depuna la dosarul cauzei raportul de expertiza, in suficiente exemplare, pentru comunicare, cu cel putin 10 zile inaintea termenului de judecata acordat. Stabileste onorariu provizoriu in cuantum de 10.000 lei, in sarcina partilor, respectiv 2.000 lei in sarcina fiecareia, urmand a fi achitat in maxim 7 zile de la data prezentei incheieri.

Stadiu : s-a depus raportul de expertiza. La termenul din 15.07.2026 instanta a dispus :
Admite in parte obiectiunile formulate la raportul de expertiza de catre parti. Dispune emiterea unei adrese catre expert pentru a raspunde: partial la obiectiunea vizand obiectivul nr.4 formulata de paratul Dulamescu, in sensul de a arata motivat, de ce a retinut ca si majorari/penalitati sumele individualizate in actele mentionate, in cuprinsul raspunsului la acest obiectiv; obiectiunilor vizand obiectivele nr.5 si 6, formulate de parti, in sensul ca expertul va raspunde clar si motivat la aceste obiective, vizand existenta sau nu a unei legaturi de cauzalitate, urmand a se raporta si la argumentele invocate de paratul Beraru prin obiectiunile formulate la aceste obiective, iar in masura in care pentru a oferi un raspuns concludent considera ca este necesar, va realiza operatiunile la care se face referire in cuprinsul obiectiunilor la aceste obiective, formulate de paratul Dulamescu; Respinge in rest obiectiunile la raport. Expertului i se vor comunica obiectiunile formulate de parti, un exemplar de pe incheierea din 15.07.2016 si i se va pune in vedere sa raspunda doar la obiectiunile incuviintate si conform aspectelor retinute prin incheiere. Expertului i se va pune in vedere sa raspunda si la obiectivul nr.7, respectiv sa se stabileasca valoarea ipotetica a pretinsului prejudiciu invocat de catre reclamanta, prin raportare la categoriile de sume indicate de catre aceasta prin cererea de chemare in judecata

- Dosar corelativ (29899/3/2023**, Trib Bucuresti): Dosar ridicare sechestru Mihaescu Horia Teodor (din dosarul penal Beraru).

Partile: Mihaescu Horia Teodor – reclamant,

Parati: CI-CO, AAAS, STATUL ROMAN, PRIN MINISTERUL FINANTELOR A.N.A.F. - DGRFP BUCURESTI - ADMINISTRATIA SECTOR 5 A FINANTELOR PUBLICE

Explicatie privind dosarul de ridicare sechestru Mihaescu 29899/3/2023**.

În litigiul penal 72303/3/2011 instanța penală a lăsat nesoluționată latura civilă. În litigiul penal organele penale instituiseră sechestru pe bunurile unor inculpați. Aceste sechestre au fost desființate de drept după rămânerea definitivă a deciziei penale din litigiul 72303/3/2011.

La momentul depunerii acțiunii civile s-a analizat oportunitatea depunerii (o dată cu acțiunea civilă) a unor noi cereri de sechestru. Aceste cereri nu s-au depus întrucât firma Zamfirescu, Racoti, Predoiu (care a redactat acțiunea civilă) a informat conducerea CI-CO că este necesară depunerea unei cautiuni reprezentând ”jumătate din valoarea reclamată” (altfel spus CI-CO ar fi trebuit să blocheze o sumă egală cu 50% din valoarea bunurilor sechestrate într-un proces de durată).

Deși au fost desființate de drept, cei cărora le fuseseră sechestrate bunurile (cum e Mihaescu), au trebuit să facă acțiuni în constatarea desființării sechestrului. Aceste acțiuni sunt acțiuni formale, întrucât sechestrul a fost desființat de drept – sunt acțiuni așa numite ”în constatare”, în care instanța doar constată că s-a desființat de drept sechestrul. Cu toate acestea statul răspunde automat la astfel de acțiuni formale (și merge până la ultima cale procesuală) și de aceea încă figurează pe rol până la epuizarea ultimei cai procesuale.

În mod concret, în dosarul 29899/3/2023** stadiul actual este hotărâre apel.

Astfel, prin hotărârea instanței de fond (Tribunalul București) din data de 28.05.2025 s-a dispus:

-respingerea excepției lipsei calității procesuale pasive a Statului Roman prin Ministerul Finanțelor

-admiterea cererii de chemare în judecată (a lui Mihaescu) și constatarea încetării de drept a sechestrului asigurator asupra bunurilor mobile și imobile și ridicarea și radierea măsurii instituită asupra imobilului situat în București, Bd. Libertății nr. 22, bl. 102, sc. 6, ap. 118, sector 5 precum și asupra bunurilor mobile, valori mobiliare constând în acțiunile deținute de reclamant la SIF MUNTENIA (652.277 buc) , acțiunile deținute la Victoria Florești (40 buc) și acțiunile deținute la Petrol Export Import SA (6 buc).

Această hotărâre a fost apelată de Statul Roman prin Ministerul finanțelor la 30.05.2025 (concret de Dir. Gen. Regionala Finanțe Publice București)

Instanța de Apel (Curtea de Apel București) a dispus:

Admite apelul formulat de apelantul – parat STATUL ROMAN prin MINISTERUL FINANTELOR împotriva încheierii din data de 28.05.2025 pronunțată de către Tribunalul București – Secția a IV-a Civilă, în dosarul nr. 29899/3/2023** în contradictoriu cu intimatii-parati CI-CO S.A., AAAS, ANAF-DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI – ADMINISTRATIA SECTOR 5 A FINANTELOR PUBLICE.

Schimba în parte sentința civilă în sensul că:

Admite excepția lipsei calității procesuale pasive a Statului Roman prin Ministerul Finanțelor Publice și respinge cererea formulată față de acesta pentru lipsa calității procesuale pasive.

Mentine în rest sentința civilă”

Dosarul 29899/3/2023** nu are legatura directa cu dosarul 1618/3/2019* privind nulitatea actului de cesiune a actiunilor CI-CO (la preluarea de catre SIF), ci doar izvorasc din acelasi set de situatii (Beraru).

- Dosar 942/114/2024 GRIGORESCU MARIOARA vs UNICOM (CI-CO introdus) introdus: 08.05.2024
 - reclamanta Grigorescu solicita date de la UNICOM privind situatia de munca dinainte de 1990
 - litigiul este fara legatura cu patrimoniul actual CI-CO
 - litigiu fara impact in activitatea sau patrimoniul CI-CO
- Stadiu: Tribunalul Cluj a solutionat dupa comisia rogatorie pentru ascultarea martorilor (adica se asculta martorii in alt judet) Dosar separat nr. 2313/114/2025 la Tribunalul Buzau
- Solutie:
- Tip solutie: Respinge cererea

2. PREZENTAREA SITUATIEI ECONOMICE FINANCIARE

In primele 6 luni ale anului, societatea a continuat exploatarea proprietatii destinate inchirierii. Activitatea s-a concentrat pe optimizarea gradului de ocupare si renegocierea contractelor ajunse la scadenta in vederea indexarii chiriilor cu rata inflatiei.

Mai jos prezentam un rezumat al *raportarilor contabile semestriale la 30.06.2026*.

Toate sumele sunt exprimate in lei, daca nu este specificat altfel.

SITUATIA ACTIVEI, DATORIIILOR SI CAPITALURILOR PROPRII

	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2026
ACTIVE			
Imobilizari necorporale	1.514	562	225
Imobilizari corporale	50.541.108	56.574.560	55.835.264
Imobilizari financiare	6.120.049	6.121.409	6.097.440
Total active imobilizate	56.662.671	62.696.531	61.932.929
Stocuri	61.696	65.105	72.666
Creante	1.288.480	900.030	1.310.064
Investitii pe termen scurt	4.330.971	4.700.000	5.971.396
Casa si conturi la banci	1.394.297	4.327.127	654.710
Total active circulante	7.075.444	9.992.262	8.008.836
Cheltuieli in avans	161.813	267.020	730.844
TOTAL ACTIVE	63.738.115	72.688.793	69.941.765
DATORII			
Datorii pe termen scurt	3.421.911	3.278.694	3.476.783
Active circulante nete/datorii curente nete	3.777.438	6.942.680	5.224.988
Total active minus datorii curente	60.440.109	69.639.211	67.157.918
Venituri in avans			

Datorii pe termen lung			
Total datorii pe termen lung			
Total datorii curente	3.421.911	3.278.694	3.476.783
TOTAL DATORII	3.421.911	3.278.694	3.476.783
CAPITALURI PROPRII			
Capital social	6.764.968	6.764.968	6.764.968
Rezerve	1.755.035	1.755.035	1.769.645
Rezerve din reevaluare	33.323.022	33.187.938	38.204.134
Rezultatul reportat	14.751.998	15.345.728	16.329.533
Profitul exercitiului financiar	3.477.886	6.021.901	3.760.351
Repartizarea profitului	0	0	0
Total capitaluri proprii	60.072.909	63.075.570	66.828.629
Provizioane	0	215.397	0
Subventii pt.investitii, din care	405108	386152	367.196
sume de reluat intr-o perioada <1 an	37.908	37.908	37.908
sume de reluat intr-o perioada >1 an	367.200	348.244	329.288
Venituri in avans			
TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII	63.532.728	66.955.813	70.672.609

Tabel 3.1- Situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii ale CI-CO SA la 30.06.2026

Valoarea imobilizarilor corporale in perioada analizata a fost influentata de costul cu amortizarea. Imobilizarile corporale de natura constructiilor au fost reevaluate la 31.12.2025, iar in contabilitate valoarea justa a mijloacelor fixe a fost inregistrata prin eliminarea amortizarii cumulate, conform Raportului de evaluare.

Imobilizarile financiare reprezinta actiuni detinute la societati.

Denumire societate	Nr.actiuni	% detinere
UNICOM SA	166.954	40.21%
COMTEX SA	104.373	35.09%
ROMANA SA	89.643	39.94%

Tabel 3.2- Situatia imobilizarilor financiare la 30.06.2026

Activitatea societatilor in care CI-CO este actionar este similara.

Cheltuielile in avans reprezinta cheltuielile anticipate, care se recunosc in mod esalonat in conturi specifice de cheltuieli, pe baza unui scadentar, in exercitiul actual si cel viitor.

Valoarea din pozitia bilantiera "Datorii curente" inregistrata la 30.06.2026 este compusa din urmatoarele elemente:

Denumire element	Sold			Termen de exigibilitate	
	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2026	Sub 1 an	Peste 1 an
furnizori	294.323	216.718	287.706	287.706	
furnizori de imobilizari	96.539	0	0	0	
furnizori facturi nesosite	408.535	428.645	289.291	289.291	
avansuri clienti	4.511	5.487	10.586	10.586	
datorii personal	136.856	135.798	147.596	147.596	
datorii in legatura cu BAS	146.656	170.830	148.513	148.513	
datorii fiscale in leg.cu BS	566.977	398.394	614.056	614.056	
dividende de plata	88.226	75.371	98.754	98.754	
creditori diversi	13.032	14.963	14.956	14.956	
garantii	1.666.255	1.832.488	1.865.324	1.865.324	
total datorii	3.421.911	3.278.694	3.476.783	3.476.784	

Tabel 3.3 - Situatia detaliata a datoriilor curente inregistrate de Societate la 30.06.2026

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

Valoarea din pozitia bilantiera active circulante inregistrata la 30.06.2026 este compusa din urmatoarele elemente

	Sold			Termen de lichiditate	
	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2026	< 1 an	>1 an
Creante comerciale, din care:	1.143.989	741.621	1.206.319	1.206.319	
- Clienti	814.715	308.544	794.757	794.757	
- Ajustari valoare creante clienti	-142.481	-107.264	-107.264	-107.264	
- Clienti facturi de intocmit	471.755	540.341	518.826	518.826	
Creante in legatura cu BAS	55.356	55.861	7.814	7.814	
Creante fiscale in legatura cu BS	69.383	71.407	66.932	66.932	
Debitori diversi	4.168.021	4.077.956	4.085.435	4.085.435	
Ajustari valoare debitori diversi	-4.151.323	-4.062.998	-4.062.998	-	
Dobanzi de incasat	3.054	16.183	6.563	6.563	
total creante	1.288.480	900.030	1.310.064	1.310.064	

Tabel 3.4 - Situatia detaliata a creantelor inregistrate de Societate la 30.06.2026

Situatia detaliata a subventiilor pentru investitii la 30.06.2026

	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2026
Subventii pt.investitii, din care	405108	386152	367.196
sume de reluat intr-o perioada <1 an	37.908	37.908	37.908
sume de reluat intr-o perioada >1 an	367.200	348.244	329.288

Tabel 3.5 - Situatia detaliata a subventiilor pentru investitii inregistrate de Societate la 30.06.2026

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2026
Venituri din cifra de afaceri	8.496.633	17.285.911	9.393.264
Venituri din reevaluare imobilizari corporale	0	17.668	0
Venituri din productia de imobilizari corporale	0	0	0
Alte venituri	196.513	407.882	200.359
VENITURI DIN EXPLOATARE	8.693.145	17.711.461	9.593.623
Cheltuieli cu materialele consumabile si alte materiale	65.883	166.261	90.961
Alte cheltuieli externe -cu energie si apa	1.295.816	2.731.180	1.439.091
Cheltuieli cu personalul	1.805.833	3.517.701	1.903.220
Ajustari de valoare pv. imobilizărilor corporale si necorporale	911.027	1.839.885	1.166.983
Ajustari de valoare pv. activele circulante	-1.762	11.572	0
Alte cheltuieli de exploatare	1.676.356	3.471.734	2.014.767
Ajustari privind provizioane	0	215.397	-215.397
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	5.753.153	11.953.730	6.399.625
Rezultat operațional	2.939.992	5.757.731	3.193.999
Venituri financiare	1.125.651	1.365.925	1.290.390
Cheltuieli financiare	3.167	83.348	39.133
Rezultat financiar	1.122.484	1.282.577	1.251.257
Profit înainte de impozitare	4.062.476	7.040.308	4.445.256
Cheltuiala cu impozitul pe profit	584.589	1.018.407	684.905
Profit aferent anului	3.477.887	6.021.901	3.760.351
Rezultatul pe acțiune			
Profitul (pierderea) atribuibil(a) actionarilor ordinari	3.477.887	6.021.901	3.760.351
Numărul mediu ponderat al acțiunilor ordinare	2.705.987	2.705.987	2.705.987
Rezultatul pe acțiune de bază	1,29	2,23	1,39

Tabel 3.6 - Contul de profit si pierdere al CI-CO SA la 30.06.2026

Veniturile au crescut fata de anul trecut iar ponderea semnificativa a veniturilor o reprezinta veniturile obtinute in baza obiectului principal de activitate.

Cresterea cifrei de afaceri si a veniturilor din chirii (+10,55%) s-a reflectat direct in rezultatul final, obtinand un profit net cu 8,12% mai mare fata de anul precedent.

Aceasta evolutie pozitiva fata de anul precedent provine din imbunatatirea ratelor de ocupare si din indexarea strategica a chiriilor la valoarea reala a pietei.

Indicatori economico-financiari

Re	profit din exploatare total active	3.193.999	4,57
		69.941.765	

Rf	profit net capitaluri proprii	3.760.351	5,63
		66.828.629	

Rp	profit brut cifra de afaceri	4.445.256	47,32
		9.393.264	

Li	active circulante-stocuri datorii curente	7.936.170	228,26
		3.476.783	

SITUATIA CAPITALURILOR PROPRII LA 30.06.2025

Situatia Modificarilor Capitalurilor Proprii la 30 iunie 2026							
Element al capitalului propriu	Sold la 01.ian.25	Cresteri	Reduceri/ Distribuii	Sold la 31.dec.25	Cresteri	Reduceri/ Distribuii	Sold la 30.iun.26
		1	2	3	4	5	7
Capital subscris	1012	6.764.968	0	0	6.764.968	0	6.764.968
Rezerve din reevaluare	1052	33.916.752	6.458.646	1.187.460	39.187.938	0	38.204.134
Rezerve legale	1061	1.352.994	0	0	1.352.994	0	1.352.994
Alte rezerve	1068	399.427	2.614	0	402.041	14.610	416.651
Rezultat reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita		4.505.398	4.386.313	4.386.313	4.505.398	6.021.901	4.505.398
Sold creditor / (Sold debitor)	117	4.505.398	4.386.313	4.386.313	4.505.399	6.021.901	4.505.398
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare		9.652.870	1.187.460	0	10.840.329	983.804	11.824.133
Sold creditor / (Sold debitor)	1175	9.652.870	1.187.460		10.840.329	983.804	11.824.133
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	121	4.386.313	6.021.901	4.386.313	6.021.901	3.760.351	3.760.351
Sold creditor / (Sold debitor)	121	4.386.313	6.021.837	4.386.313	6.021.901	3.760.351	3.760.351
Total capitaluri proprii		60.978.723	18.056.871	9.960.087	69.075.570	10.780.666	66.828.629

Tabel 3.7 - Situatie capitalurilor proprii la 30.06.2026

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE – METODA INDIRECTA

	30.06.2025	30.06.2026
ACTIVITATI DE EXPLOATARE		
Profit net inainte de impozitare si activitati exceptionale	4.062.475	4.445.256
Ajustari pentru:		
Amortizare si ajustare valoare imobilizari	911.027	1.166.983
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor	-1.762	
Venituri din reluarea provizioanelor		-215.397
Venituri din subventii pentru investitii	-18.956	-18.956
Venituri din Investitii	-950.905	-911.869
Venituri nete din dobanzi	-103.951	-166.385
Ajustari nemonetare(dividende prescrise, sconturi)	-15.582	-63.995
(Castigul)/Pierdere din vânzarea de mijloace fixe		
Profit din exploatare inainte de modificarile capitalului circulant	3.882.346	4.235.637
(Crestere)/Descresterea creantelor	-665.531	-410.034
(Crestere)/Descresterea stocurilor	-3.048	-7.561
Cresterea/(descrestere) datorii comerciale si alte datorii	117.320	198.089
Cresterea/(descrestere) cheltuieli in avans		-463.824
Disponibilitati banesti generate de activitatea de exploatare	3.331.087	3.552.307
Dobanzi platite		
Dobanzi incasate (inclusiv din Obligatiuni)	103.951	176.025
Impozit pe profit platit	-492.943	-423.600
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare	2.942.095	3.304.732
ACTIVITATI DE INVESTITII		
Achiziții de mijloace fixe corporale si necorporale	-369.564	-468.673
Incasari / (Plati) din vanzari de mijloace fixe		29.306
Plati pentru achizitionarea de imobilizari financiare	-630	
Dividende Incasate	950.905	911.869
Achizitii valori mobiliare		
Fluxuri de trezorerie din/(folosite in) activitatea de investitii	580.711	472.502
ACTIVITATI DE FINANTARE		
Dividende platite	-4.356.166	-6.082.662
Sume incasate din varsarea capitalului social		
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale, necop.		
Fluxuri de trezorerie folosite in activitatea de finantare	-4.356.166	-6.082.662
Efectul variatiei cursului de schimb asupra trezoreriei		95.594
Cresterea (scadere) neta a disponibilitatilor banesti	-833.360	-2.401.021
Disponibilitati banesti si alte echivalente la 1 ianuarie	6.558.628	9.027.127
Disponibilitati banesti si alte echivalente la 30 iunie	5.725.268	6.626.106

Tabel 3.8 - Situatia fluxurilor de trezorerie la 30.06.2026

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

3. EXECUTIE BUGETARA

Pe parcursul semestrului I 2026, societatea CI-CO SA si-a desfasurat activitatea de la sediul principal, fara intreruperi si in concordanta cu prevederile si obiectivele stabilite prin bugetul de venituri si cheltuieli aferent acestei perioade.

Indicatori	2026	
	previzionat	realizat
A. Venituri din exploatare-total-	19.222.549	9.809.020
1. Venituri din activitatea de baza	18.859.549	9.393.264
Venituri din vanzarea produselor reziduale	15.000	7.774
Venituri din lucrari executate si servicii prestate	5.096.342	2.435.882
Venituri din redevente, locatii de gestiune si chirii	13.748.207	6.949.608
Venituri din provizioane ptr riscuri si cheltuieli	25.000	215.397
2.Alte venituri din exploatare	338.000	200.359
B. Cheltuieli din exploatare-total (C+10)	13.551.533	6.638.990
C. Cheltuieli curente (1+....8)	13.551.533	6.638.990
1.Cheltuieli materiale	194.000	90.960
2.Cheltuieli cu utilitati (cu energie ,apa, gaz, salubritate)	3.192.000	1.439.091
3.Cheltuieli personalul si management(inclusiv impozite si contributii)	4.814.987	2.580.771
4.Cheltuieli cu amortizarea	2.333.953	1.166.983
5.Ajustari priv.active circulante	25.000	0
6.Cheltuieli cu serv.exec.terti	2.567.136	1.186.901
7.Cheltuieli cu alte imp.si taxe	313.457	139.930
8.Alte cheltuieli de exploatare	111.000	34.352
Rezultat curent (A-C)	5.671.016	3.170.029
10.Chelt.priv.provizioanele		
Rezultat brut din exploatare (A-B)	5.671.016	3.170.029
D. Venituri financiare-total-	1.270.263	1.290.390
E. Cheltuieli financiare-total-	10.000	15.164
Rezultat brut financiar (D-E)	1.260.263	1.275.226
F. Venituri totale (A+D)	20.492.812	11.099.410
G. Cheltuieli totale (B+E)	13.561.533	6.654.154
H. Rezultat brut (F-G)	6.931.279	4.445.255
I. Impozit pe profit	1.277.380	684.905
Rezultat net (H-I)	5.653.899	3.760.351

Tabel 3.9 - Executia bugetara la 30.06.2026

Executia bugetara la 6 luni a fost in grafic, respectand planul initial cu mici ajustari. Cresterea pe partea de vanzari si chirii s-a reflectat direct in linia finala, aducand un rezultat realizat la 6 luni in proportie de 66, 51% .

4 ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

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

Pe parcursul primelor sase luni ale anului 2026, conducerea societatii a monitorizat o serie de tendinte macroeconomice si evenimente specifice pietei care au un impact direct sau indirect asupra capacitatii noastre de a mentine o lichiditate optima.

a. Tendintele macroeconomice si evolutia dobanzilor in 2026

- **Presiunea indicilor monetari (ROBOR / EURIBOR):** Desi piata financiara din 2026 da semne de stabilizare, ratele dobanzilor se mentin la un nivel restrictiv comparativ cu anii precedenti. Pentru societatea noastra, aceasta tendinta afecteaza lichiditatea pe termen lung prin prisma investitiilor aflate in derulare. Orice crestere a serviciului datoriei diminueaza direct numerarul disponibil pentru activitatea curenta sau pentru noi achizitii.
- **Stabilizarea inflatiei si indexarea chiriilor:** In 2026, desi rata inflatiei din Romania a intrat pe o traiectorie descendenta, efectul cumulat al anilor anteriori mentine costurile operationale la un nivel ridicat. Faptul ca detinem contracte exprimate in Lei (RON) indexate cu rata inflatiei INS reprezinta un element pozitiv care sustine intrarile de lichiditati, compensand partial cresterea cheltuielilor de mentenanta.

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

In conformitate cu strategia de dezvoltare si mentinere a calitatii portofoliului de active destinate inchirierii, societatea monitorizeaza impactul cheltuielilor de capital asupra pozitiei sale financiare si a fluxurilor de trezorerie.

Cheltuielile inregistrate in semestrul I 2026 sunt mai mari fata de aceeași perioada a anului anterior, datorita indexarii costurilor operationale si a utilitatilor in linie cu evolutia pietei .

Cheltuielile anticipate inregistrate in semestrul I 2026 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 in conturi specifice de cheltuieli ale perioadei.

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

Stabilitatea chiriilor fixate direct în Lei (RON) a protejat veniturile operationale ale societății de volatilitatea pieței valutare. Cu toate acestea, recalibrarea bugetelor de către companiile din piață în anul 2026 a lungit ciclurile de negociere pentru spațiile libere, impunând o abordare comercială mai flexibilă din partea managementului pentru a evita perioadele lungi de neocupare.

În primele șase luni ale anului 2026, veniturile din activitatea de bază (venituri din chirii și servicii conexe administrării proprietăților) au însumat 9.393.264 lei. Comparativ cu perioada corespunzătoare a anului trecut (Semestrul I 2025), când s-au înregistrat venituri de 8.496.633 lei, s-a constatat o creștere de 10,55%.

Această variație a cifrei de afaceri a fost determinată în mod semnificativ de următoarele evenimente, tranzacții și schimbări economice:

- **Tranzacții contractuale noi și renegocieri:** În cursul Semestrului I 2026, societatea a finalizat negocierea și semnarea de contracte noi de închiriere și a prelungit contractele ajunse la scadență. Veniturile au fost influențate pozitiv de indexarea chiriilor în lei cu rata inflației INS, fapt ce a securizat un flux stabil de numerar.

Inflația este estimată să atingă un vârf de peste 8% în toamnă, din cauza efectului cumulativ al eliminării plafonului la electricitate și a majorării TVA-ului și accizelor. Inflația ridicată a condus la majorarea semnificativă a prețurilor de contract.

5. SCHIMBARI CARE AFECTEAZA CAPITALUL SI ADMINISTRAREA SOCIETATII

Descrierea cazurilor în care societatea comercială a fost în imposibilitatea de a-și respecta obligațiile financiare în timpul perioadei de raportare

Pe parcursul primelor 6 luni ale exercitiului financiar, structura capitalului social și guvernanta corporativă a societății au înregistrat următoarele evoluții:

Schimbări privind capitalul social și structura acționariatului

- **Modificări ale capitalului social:**

În perioada de raportare (01 ianuarie – 30 iunie), nu au avut loc operațiuni de majorare sau diminuare a capitalului social. Acesta rămâne la valoarea de **6.764.967,50** lei, fiind divizat în **2.705.987** acțiuni nominative, cu o valoare nominală de **2,50** lei/acțiune.

- **Structura acționariatului (Modificări semnificative):**

Conform registrului acționarilor reflectat la data de 30 iunie, structura deținerilor nu a suferit modificări de natură să schimbe controlul majoritar asupra societății, acționarul principal deținând **97,34%** din drepturile de vot.

- **Schimbări în administrarea și conducerea executivă a societății**

În ceea ce privește organele de administrare și conducere executivă (Consiliul de Administrație / Directori), nu s-au înregistrat modificări. Componenta Consiliului de Administrație a rămas

neschimbata in primele 6 luni, mandatele administratorilor fiind valabile in conformitate cu hotararile Adunarii Generale a Actionarilor.

Pe tot parcursul semestrului I 2026, societatea a avut surse proprii de finantare suficiente, astfel incat sa nu fie necesara contractarea de credite bancare.

Nu au existat cazuri de imposibilitate a respectarii obligatiilor financiare, astfel ca au fost onorate la timp toate obligatiile financiare.

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

- **Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societate**

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

6. TRANZACTII SEMNIFICATIVE

Evenimente ulterioare datei de 30.06.2026

De la data de 30 iunie 2026 si pana la data aprobarii prezentului raport, nu s-au produs evenimente deosebite care sa modifice datele prezentate in situatiile financiare sau care sa necesite prezentarea lor in text.

Autorizat si semnat in numele Consiliului de Administratie la data de 24.08.2026 de catre

Administrator-director general,

Ioneata Ion Sorin



DECLARATIE

In conformitate cu prevederile art.223 lit. B (1) c
din Regulamentul nr. 5/2018

S-au intocmit situatiile financiare la 30.06.2026 pentru:

Persoana juridica: CI-CO S.A.

Judetul: 40—Municipiul Bucuresti

Adresa: Bucuresti, Sectorul 2, Str.Aleea Campul Mosilor nr.5

Telefon: 021.252.29.52

Numar din registrul comertului: J1991000472401

Forma de proprietate: 34 - Societati comerciale pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): 6820 - Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

Cod de identificare fiscala: 167

Subsemnatii **Ioneata Ion Sorin**, avand calitatea de director general al societatii CI-CO S.A. si **Zaharia Daniela**, avand calitatea de director economic al societatii CI-CO S.A., conform art. 223 lit. B(1). c) din Regulamentul nr.5/2018, declaram urmatoarele:

- a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare pentru semestrul I 2026 sunt in conformitate cu standardele contabile aplicabile;
- b) Situatiile financiare pentru semestrul I 2026 ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea a activelor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale Societatii CI-CO S.A.;
- c) Societatea CI-CO S.A. isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate;
- d) Raportul referitor la situatiile financiare la 30.06.2026 prezinta in mod corect si complet informatii despre societatea CI-CO S.A. si cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor societatii, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.

Semnaturi:

Ioneata Ion Sorin
Director general

Zaharia Daniela
Director economic