

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
RO 116
B-dul Dimitrie Pompei,nr.10A
Bucuresti,Sector 2

**RAPORTUL ADMINISTRATORULUI UNIC
ASUPRA REZULTATELOR
ECONOMICO-FINANCIARE ALE S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
LA 31 DECEMBRIE 2015**

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A., cu sediul social în România, București, B-dul Dimitrie Pompei nr. 10A, sector 2, înregistrată la Registrul Comerțului de pe langa Tribunalul București sub nr. J40/996/1991, având codul unic de înregistrare RO 116, a desfășurat în anul 2015 activitatea de închiriere și subînchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate cod caen 6820, realizând următorii indicatori :

- venituri totale : 19.476.141 lei;
- cheltuieli totale : 19.566.025 lei;
- pierdere bruta : - 89.884 lei;

Pierderea contabila se propune a fi acoperita din *profitul obtinut in exercitiile financiare viitoare.*

La întocmirea situațiilor financiare anuale au fost respectate prevederile reglementarilor contabile în vigoare, ale Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile *privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate*, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale OMFP 123/2016 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

Conect Business Park S.A., prin Decizia nr.1450/03.07.2015, emisa de Autoritatea de Supraveghere Financiară, schimbă piața de tranzacționare a acțiunilor emise de societate de pe RASDAQ pe Sistemul Alternativ de Tranzacționare AeRO administrat de Bursa de Valori București.

Subsemnata Tina Burton în calitate de director general și administrator unic al CONECT BUSINESS PARK S.A., declar că a fost începută implementarea principiilor de guvernanta corporativă pentru AeRO la nivel de societate și vom continua demersurile până la implementarea deplină a acestora.

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
RO 116
B-dul Dimitrie Pompei,nr.10A
Bucuresti,Sector 2

Structura actionariatului este urmatoarea :

- SC TINAPACK CO SRL 1.178.365 actiuni , reprezentand 97,09% din capitalul social si participarea la beneficii si pierderi;
- Persoane fizice 34.792 actiuni, reprezentand 2,87% din capitalul social si participarea la beneficii si pierderi;
- Alte personae juridice 516 actiuni, reprezentand 0.04% din capitalul social si participarea la beneficii si pierderi.

-Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent DEPOZITARUL CENTRAL ;
-Nu sunt restrictii legate de transferul de valori mobiliare;
-Ca detinator semnificativ direct de actiuni este societatea TINAPACK CO SRL prin detinerea a 97,09% din capitalul social al societatii;
-Nu sunt detinatori cu drepturi speciale de control;
-Nu sunt restrictii privind drepturile de vot;
-Fiecare actiune subscrisa si varsata de actionari confera acestora un vot in adunarea generala a actionarilor, dreptul de a alege si de a fi ales in organele de conducere, dreptul de a participa la atribuirea beneficiilor, conform prevederilor prezentului statut si dispozitiilor legale, respectiv la alte drepturi prevazute in actul constitutiv;
-Obligatiile societatii sunt garantate cu capitalul social al acesteia, iar actionarii raspund in limita valorii actiunilor ce le detin;
-Adunarile Generale ale Actionarilor sunt ordinare si extraordinare si au urmatoarele atributiuni principale :

-aproba structura organizatorica a societatii si numarul de posturi, precum si normativul de constituire a compartimentelor functionale ;

-examineaza, aproba, modifica situatiile financiare anuale, pe baza rapoartelor prezentate de Administratorul unic, de auditul financiar si fixeaza dividendul;

-schimbarea obiectului de activitate; prelungirea duratei societatii;

-hotaraste cu privire la majorarea sau reducerea capitalului social, la modificarea numarului de actiuni sau la valoarea nominala a acestora; conversia actiunilor nominative in actiuni la purtator si invers, precum si la cesiunea actiunilor;

-analizeaza rapoartele Administratorului Unic privind stadiul si perspectivele societatii cu referire la profit si dividende, pozitia pe piata interna si internationala, nivelul tehnic, calitatea, forta de munca, protectia mediului, relatiile cu clientii ;

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
RO 116
B-dul Dimitrie Pompei,nr.10A
Bucuresti,Sector 2

IMOBILIZARI NECORPORALE

Imobilizările necorporale constau în programe informatice și licențe soft. Imobilizarile necorporale au fost evaluate la cost de achiziție, conform facturilor de achiziție, iar amortizarea a fost calculată folosind metoda liniară, durata de viață utilă fiind pentru concesiuni, brevet, licențe, mărci comerciale și alte drepturi și valori similare de trei ani, iar pentru amortizarea programelor informatice precum și a altor imobilizări corporale durata de viață utilă fiind de un an.

În cursul anului 2015 societatea a achiziționat în cadrul imobilizărilor necorporale licențe software în valoare de 1.487 lei, și servicii IT dezvoltare site-uri web în valoare de 1.770 lei.

IMOBILIZARI CORPORALE

Cuprind: terenuri, clădiri, instalații, echipamente, calculatoare și echipamente periferice, mijloace de transport, mobilier și birotică.

Inventarierea patrimoniului societății s-a efectuat în baza Deciziei nr.9/28.12.2015 cu respectarea reglementărilor legale în vigoare .

Imobilizarile corporale au fost contabilizate la cost de achiziție, conform facturii de cumpărare.

Amortizarea a fost calculată folosind metoda liniară,. Duratele de viață utile au fost stabilite în conformitate cu Hotărârea nr 2139/2004 pentru aprobarea catalogului mijloacelor fixe, diferit în funcție de categoria de imobilizări.

Potrivit OMFP nr.1802/2014 se introduce notiunea de "Investiții Imobiliare".

Odată cu aceste noi dispoziții au fost reflectate în contabilitate investițiile imobiliare deținute la începutul exercitiului financiar 2015.

La aplicarea pentru prima dată a noilor reglementări societatea a stabilit pe baza politicilor contabile care dintre proprietățile imobiliare deținute îndeplinesc condițiile pentru a fi încadrate la investiții imobiliare.

În exercitiul financiar încheiat la data de 31.12.2015 societatea a înregistrat următoarele mișcări în cadrul imobilizărilor corporale:

SITUAȚIA IMOBILIZĂRILOR

	SOLD LA 01.01.2015	INTRARI	IESIRI	SOLD LA 31.12.2015
Terenuri (2111,2112)	24.100.857			24.100.857
Constructii(212)	7.634.876			7.634.876
Instalatii teh.n.si masini(2131,2132,2133)	5.053.016	562.890	474.406	5.141.500
Alte mijl.fixe (214)	2.160.793	105.149		2.265.942
Incestiții imobiliare (215)	110.984.729			110.984.729
Imob. în curs (231)	3.110.543			3.110.543
TOTAL	153.044.814	668.039	474.406	153.238.447

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
RO 116
B-dul Dimitrie Pompei,nr.10A
Bucuresti,Sector 2

In cursul anului 2015 societatea a inregistrat cresteri de imobilizari corporale in valoare de 668.039 lei, crestere determinate in principal de achizitia unui autoturism, precum si achizitia de calculatoare, aparatura birotica si mobilier.

Imobilizarile corporale s-ua diminuat cu suma de 474.406 lei prin scoaterea din evidenta a unui autoturism.

Nu au fost achizitionate imobilizari corporale de la persoane afiliate.

La 31.12.2015, o parte din activele societatii sunt gajate pentru garantarea facilitatii de credit obtinute de la UNICREDIT BANK S.A.:

- ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din teren in suprafata totala de 30.789,01 mp;
- ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din constructie S+P+8ET+Etehnic, avand o suprafata construita la sol de 1.617 mp si asupra constructiei compusa din gospodarie de apa, avand o suprafata construita la sol de 533 mp si o suprafata utila totala de 428,61 mp;
- ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din teren in suprafata de 332,42 mp;

IMOBILIZARI FINANCIARE

Imobilizarile financiare inregistrate la 31.12.2015 constau în titluri de participare .

S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A. detine titluri de participare la :

- S.C. O&C PROD COM SRL in proportie de 90% din capitalul social;
- MERATHEA ESTATES LTD in proportie de 25% din capitalul social , persoana juridica rezidenta in Statul Cipru, adresa 16 Krinos St.,Limassol, inregistrata la autoritati sub nr.HE 223514/21.02.2008.

SITUAȚIA STOCURILOR

Organizarea gestiunii stocurilor s-a realizat dupa metoda cantitativ-valorica, metoda de descarcare a gestiunii fiind FIFO (primul intrat-prima iesit).

Stocurile sunt evaluate la pret de achizitie, conform facturilor de cumparare .

Structura stocurilor la 31.12.2015 este:

• Materii prime	21.564 lei
• Materiale consumabile	5.868 lei
• Avansuri pentru cump.bunuri	82 lei
<u>TOTAL</u>	<u>27.514 lei</u>

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
RO 116
B-dul Dimitrie Pompei,nr.10A
Bucuresti,Sector 2

SITUAȚIA CREANȚELOR

Creantele inregistrate de societate la 31.12.2015 sunt in valoare de 771.022 lei

	Total	Sub 1 an	Peste 1 an
Cienti interni	1.356.257	74.792	1.281.465
Cienti incerti	1.207.242	539.407	667.835
Cienti facturi de intocmit	425.394	425.394	-
Furnizori debitori	3.108	166	2.942
Debitori diversi	301.809	-	301.809
Contributii buget stat	7.106	-	7.106
suma lasata temporar la dispozitia SC O&C PROD COM legata prin interes de participare	80.627	10.000	70.627
Ajustari pt.deprecierea clien.	-2.423.494	-593.153	-1.884.341
Ajustari pt.deprec.creante debitori diversi	-116.400	-	-116.400
Ajustari pt.deprecierea creant decont asociatii	-70.627	-	-70.627
TOTAL CREANTE	771.022	510.606	260.416

La 31 decembrie 2015, societatea a considerat necesara constituirea unei ajustari pentru deprecierea creantelor clienti in valoare de 539.153 lei, pentru urmatoorii clienti restanti si in litigiu : Media Center Office SRL in valoare de 108.292 lei, Family Home Concept SRL (fosta Domo Retail S.A.) cu valoarea de 333.751 lei, Alistar Security SRL cu valoarea de 97.110 lei.

In cursul anului 2015 a fost incasata o creanta in valoare de 5.274 lei, pentru care a fost constiuita ajustare in anii precedenti.

SITUAȚIA DATORIILOR

Datoriile societatii au scazut fata de anul precedent cu aproximativ 3,1% .

La 31 decembrie 2015 sunt in valoare de 92.196.482 lei , fata de 95.151.205 lei la 31 decembrie 2014 .

La fel ca si anul precedent din totalul mentionat mai sus doar 4.664.437 lei reprezinta datoriile ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an, iar diferenta de 87.532.045 lei o reprezinta datoriile ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an (datoriile financiare – credite bancare pe termen lung, contracte de leasing).

Datoriile societății evidențiate în bilanț la data de 31.12.2015 însumează 92.196.482 lei, și se compun din:

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
 RO 116
 B-dul Dimitrie Pompei,nr.10A
 Bucuresti,Sector 2

DATORII	Soldla 31.12.2015	Termen de exigibilitate a pasivului -sub1 an	Termen de exigibilitatea pasivului -1-5 ani	Termen de exigibil a pasivului peste 1 an
Datorii financiare (credit,alte imprumuturi)	91.377.648	3.880.019	19.276.842	68.236.237
Alte datorii, din care:	818.834	784.418	18.966	15.450
*Furnizori interni	170.883	145.135	11.477	14.271
*Furnizori de imobilizari	-			
*Furnizori - fact. nesosite	245.538	245.538		
TVA de plata	159.230	159.230		
TVA neexigibil	34.135	34.135		
*Alte datorii față de personal, de stat și instituții publice	193.828	193.828		
* datorii catre asociati	1.179			1.179
* creditorii diversi	14.041	6.552	7.489	
TOTAL DATORII	92.196.482	4.664.437	19.295.808	68.236.237

- Credit bancar pe termen lung – Unicredit Bank SA..... 91.024.267 lei (echivalentul a 20.118.083 euro).

Creditul este format din doua facilitati :

- 1) Facilitatea 1 – la data de 31 decembrie 2015 are un sold de 21.318.162 lei (echivalentul a 4.711.717 euro) .Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1(una) luna plus 4,5% pe an.
 - 2) Facilitatea 3 - la data de 31 decembrie 2015 are un sold de 69.706.105 lei (echivalentul a 15.406.366 euro) ; Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1(una) luna plus 4,5% pe an.
- Contracte de leasing financiar prin IDEA Leasing IFN S.A.353.381lei (echivalentul a 78.104 euro) ;
 - Datorii cu personalul - in suma de 48.401lei reprezinta salariile personalului societatii care s-au achitat in cursul lunii ianuarie 2015.
 - Datorii cu bugetul de stat si bugetul asigurarilor sociale de stat– in suma de 338.792 lei si se refera la datorii curente al societatii.

Contabilitatea trezoreriei

asigura evidenta disponibilitatilor in conturi la banci si in casa, avand evidenta atat in lei cat si in valuta. Operatiunile bancare sunt cronologic contabilizate. Contabilitatea numerarului se tine zilnic prin registrul de casa, in care sunt inregistrate cronologic toate operatiunile de incasari si plati cu numerar.

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
 RO 116
 B-dul Dimitrie Pompei,nr.10A
 Bucuresti,Sector 2

CAPITALURI PROPRII

A) Capital social subscris si varsat 10.692.459,13 lei

La inchiderea exercitiului financiar 2014 SC.CONECT BUSINESS PARK S.A. are un capital social subscris si varsat in valoare de 10.692.459,13 lei divizat in 1.213.673 actiuni cu valoarea nominala de 8,81 lei.

B)Alte capitaluri proprii :

- Rezerva legala , in valoare de 443.763 lei, nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2015 ;

- Alte rezerve, in valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2015 ;

- Rezerve din reevaluare ,la sfarsitul exercitiului financiar 2015 are un sold creditor in valoare de 54.530.010 lei, si reprezinta diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea la curs istoric a imobilizarilor.

In exercitiul financiar 2015, societatea nu a efectuat reevaluare la nicio clasa din grupa imobilizarilor.

In cadrul transferurilor dintre conturi, in situatia modificarii capitalurilor, suma de 94.573 lei, a fost transferata din contul 105 » Rezerve din Reevaloare » in contul 1175.2 »Rezultatul reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare »

-Rezultatul reportat are un sold debitor in valoare de (11.337.381)lei ;

- Rezultatul curent, pierdere in valoare de (89.884) lei ;

Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 54.528.336 lei.

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

La data de 31.12.2015 contul de profit si pierdere are următoarea structură sintetică:
 (lei)

	2014	2015
VENITURI DIN EXPLOATARE	18.149.576	16.248.567
CHELTUIELI PT.ACTIV.DE EXPLOATARE	12.270.454	11.319.860
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	5.879.122	4.928.707
VENITURI FINANCIARE	2.590.803	3.227.574
CHELTUIELI FINANCIARE	8.172.118	8.246.165
REZULTATUL FINANCIAR	(5.581.315)	(5.018.591)
TOTAL VENITURI	20.740.379	19.476.141
TOTAL CHELTUIELI	20.442.572	19.566.025
PROFIT BRUT	297.807	
PIERDERE BRUTĂ	-	89.884
IMPOZIT PE PROFIT	-	-
REZULTATUL NET -PROFIT	297.807	-
- PIERDERE	-	89.884

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
RO 116
B-dul Dimitrie Pompei,nr.10A
Bucuresti,Sector 2

Veniturile si cheltuielile sunt contabilizate in lei, la cost istoric.

Sumele reprezentand venituri nu includ TVA.

Cheltuielile sunt aferente activitatii de exploatare desfasurate si sunt recunoscute in perioada la care se refera.

Din analiza contului de profit și pierdere se poate constata că societatea a înregistrat pierdere in valoare de 89.884 lei.

Făcând analiza pe structura veniturilor în exercițiul încheiat societatea a înregistrat profit din activitatea de exploatare în valoare de 4.928.707 lei si o pierdere din activitatea financiara în valoare de 5.018.591 lei .

Pierderea se datoreaza in principal activitatii financiare, respectiv diferentelor de curs valutar si a dobanzilor bancare platite aferente creditului pe termen lung contractat cu Unicredit Bank SA.

.

La 31.12.2015 cifra de afaceri realizata a fost de 16.218.845 lei.

Structura veniturilor realizate in anul 2015, in comparatie cu anul 2014, pe principalul segment de activitate al societatii si anume inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, a fost urmatoarea :

INDICATORI	2014 VALOARE	%	2015 VALOARE	%
Venit din chirii	13.205.752	72,91	11.779.686	72,63
Venituri din administrare	4.609.429	25,45	4.350.416	26,82
Venituri din activitati diverse	297.114	1,64	88.743	0,55
TOTAL	18.112.295	100	16.218.845	100

Activitatea principala desfasurata de societate a constat, conform actului constitutiv, in inchirieri de spatii.

Se observa o diminuare a cifrei de afaceri in anul 2015 fata de anul 2014 cu aproximativ 10,8 %.

Facand o analiza pe structura cifrei de afaceri observam o scadere a veniturilor din inchiriere cu aproximativ 10,8% in anul 2015, fata de anul 2014.

Aceasta scadere a veniturilor se datoreaza diminuarii suprafetelor inchiriate.

Societatea are infiintat un punct de lucru situat in : Jud. Ilfov, Com. Balotesti, Sat Sftica, Str.Intrarea Tec nr. 3-5.

MANAGEMENTUL RISCULUI

Riscul de piata

In economia romaneasca exista un grad de incertitudine in ceea ce priveste viitoarea directie probabila a politicii economice interne si a dezvoltarii politice. Conducerea Societatii nu este in masura sa prognozeze in totalitate eventualele schimbari in conditiile din Romania si efectul pe care acestea l-ar putea avea asupra situatiei financiare, rezultatelor si fluxurilor de trezorerie ale Societatii.

Riscul de creditare

Activele financiare care supun Societatea la concentrari potentiale de riscuri de creditare cuprind in principal creante din activitatea de baza. Riscul de credit aferent creantelor este limitat ca urmare a numarului mare de clienti din portofoliul de clienti al Societatii si a raportului c de 7% al clientilor incerti in cifra de afaceri.

Riscul ratei dobanzii

reprezinta riscul cresterii cheltuielilor bancare si deci si a diminuarii profitului ca urmare a miscarii ratei dobanzii.

Societatea a incheiat contracte de imprumuturi in euro .

Societatea incearca sa anticipeze variatiile viitoare ale ratelor dobanzilor in momentul in care incheie asemenea contracte.

Riscul valutar

Riscul de a inregistra pierderi decurgand din evolutia cursului de schimb. Societatea are datorii denuminate in valuta . Atat cumpararile cat si vanzarile Societatii sunt denuminate in lei.

Riscul aferent mediului economic

Procesul de ajustare a valorilor in functie de risc care a avut loc pe pietele financiare internationale in 2015 si 2014 a afectat performanta acestora, inclusiv piata din Romania, conducand la o incertitudine crescuta cu privire la evolutia economica in viitor.

Criza curenta de lichiditate si creditare care a inceput la mijlocul anului 2008 a condus printre altele la un nivel scazut si acces dificil la fondurile de pe piata de capital, nivele scazute de lichiditate in sectorul bancar romanesc si rate de imprumut interbancare ridicate. Pierderile semnificative suferite de piata financiara internationala afecteaza capacitatea Societatii de a obtine imprumuturi noi si refinantari ale facilitatilor existente in conditii similare celor aplicabile tranzactiilor anterioare.

Identificarea si evaluarea investitiilor influentate de o piata de creditare lipsita de lichiditati, analiza respectarii contractelor de creditare si a altor obligatii contractuale, evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv a incertitudinilor legate de capacitatea

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
RO 116
B-dul Dimitrie Pompei,nr.10A
Bucuresti,Sector 2

Societati de a continua sa functioneze pentru o perioada rezonabila de timp, toate acestea ridica la randul lor alte provocari.

Preocuparile actuale privind posibilitatea ca deteriorarea conditiilor financiare sa contribuie intr-o etapa ulterioara la o diminuare suplimentara a încrederii au determinat depunerea unor eforturi coordonate din partea guvernelor si a Bancilor Centrale în vederea adoptarii unor masuri speciale avand drept scop contracararea aversiunii tot mai mari fata de risc si restabilirea unor conditii normale de functionare a pietei.

Conducerea Societatii nu poate estima evenimentele care ar putea avea un efect asupra pietei din Romania si ulterior ce efect ar putea avea asupra acestor situatii financiare.

Conducerea nu poate estima credibil efectele asupra situatiilor financiare ale Societatii rezultate din deteriorarea lichiditatii pietei financiare, deprecierea activelor financiare influentate de conditii de piata nelichide si volatilitatea ridicata a monedei nationale si a pietelor financiare. Conducerea Societatii considera ca ia toate masurile necesare pentru a sprijini cresterea activitatii Societatii in conditiile de piata curente prin:

- monitorizarea constanta a lichiditatii;
- previzionari ale lichiditatii curente;

- monitorizarea zilnica a fluxurilor de trezorerie si evaluarea efectelor asupra creditorilor sai a accesului limitat la fonduri si posibilitatea de crestere a operatiunilor.

Alte informatii:

- a) dezvoltarea previzibilă a entităţii - *societatea comerciala isi va axa activitatea pe aceleasi domenii ca in trecut, din considerentul ca pe aceste domenii s-a inregistrat cea mai mare rata a profitului;*
- b) activităţile din domeniul cercetării şi dezvoltării – *nu este cazul;*
- c) informaţii privind achiziţiile propriilor acţiuni – *nu este cazul;*
- d) existenţa de sucursale ale entităţii – *nu este cazul;*

ADMINISTRATOR UNIC
TINA BURTON

