

S.C. TOTAL AUDIT S.R.L.
Societate romana de audit
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244

Nr.Inreg.Reg.Comertului: J40/7450/2002

Sediu social: str. Borsa, nr. 48, sect.1, Bucuresti

Nr. 230/04.04.2016

RAPORTUL AUDITORULUI FINANCIAR INDEPENDENT

asupra situatiilor financiare individuale intocmite la 31.12.2015

de SC CONECT BUSINESS PARK SA

I. Introducere :

In executarea misiunii incredintate de catre Adunarea Generala a Actionarilor, ca urmare a demersurilor concretizate prin incheierea contractului de audit financiar, am procedat la auditul situatiilor financiare si intocmirea raportului de audit financiar ale SC CONECT BUSINESS PARK SA , anexate la prezentul Raport si care se refera la:

*	Activ net/Total capitaluri	54.528.336 lei
*	Cifra de afaceri neta	16.218.845 lei
*	Rezultatul net-pierdere	89.884 lei

Beneficiarii prezentului raport sunt:

- actionarii si conducerea Conect Business Park s.a.
- institutiile guvernamentale abilitate
- alti utilizatori, cu aprobarea conducerii Societatii si cu respectarea reglementarilor in vigoare

Responsabilitatea conducerii pentru situatiile financiare individuale

Conducerea societatii raspunde pentru intocmirea si prezentarea fidela a acestor situatii financiare in conformitate cu Legea contabilitatii nr. 82/1991, republicata, precum si Ordinul nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate si pentru sistemul de control intern pe care conducerea il determina necesar pentru a permite intocmirea situatiilor financiare lipsite de denaturare semnificativa cauzata de fraudă sau eroare. Responsabilitatea asupra exactitatii datelor cuprinse in situatiile financiare anuale apartine unitatii beneficiare, respectiv SC CONECT BUSINESS PARK SA.

M. M. M. M.

S.C. TOTAL AUDIT S.R.L.
Societate romana de audit
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244
Nr.Inreg.Reg.Comertului: J40/7450/2002
Sediul social: str. Borsa, nr. 48, sect.1, Bucuresti

Responsabilitatea auditorului

Responsabilitatea noastra in calitate de auditor financiar independent este sa exprimam o opinie asupra acestora, pe baza auditului efectuat.

Auditul si aria de aplicabilitate

Am efectuat auditul in conformitate cu Standardele Internationale de Audit adoptate de Camera Auditorilor Financiari din Romania.

Un audit implica dezvoltarea de proceduri in vederea obtinerii de probe de audit cu privire la sumele si prezentarile din situatiile financiare. Procedurile selectate depind de rationamentul profesional al auditorului, incluzand evaluarea riscurilor respective.

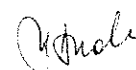
Auditorul considera controlul intern ca fiind relevant pentru intocmirea si prezentarea fidela a situatiilor financiare ale entitatii pentru a putea concepe proceduri de audit care sa fie adecvate circumstantelor, dar nu cu scopul exprimarii unei opinii cu privire la eficacitatea controlului intern al entitatii. Un audit include, de asemenea, evaluarea gradului de adecvare a politicilor contabile utilizate si gradului de rezonabilitate a estimarilor contabile elaborate de catre conducere, precum si evaluarea prezentarii situatiilor financiare luate in ansamblul lor.

Pentru redactarea opiniei sale auditorul a tinut cont de regulile de etica care guverneaza responsabilitatea profesionala a auditorului, respectiv: independenta, integritatea, obiectivitatea, competenta profesionala, grija si masuri privind secretul profesional, comportare deontologica si respectarea normelor tehnice si profesionale.

Auditorul a mai avut in vedere si modul cum au fost respectate prevederile legale cu referire la inventarierea patrimoniului reglementate prin proceduri proprii, Legea contabilitatii nr. 82/1991, modificata si republicata.

Situatiile financiare individuale ale Societatii au fost intocmite avandu-se in vedere reglementarile legale aplicabile in Romania (cadrul general de raportare financiar-contabila), respectiv:

- Legea contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate.



S.C. TOTAL AUDIT S.R.L.
Societate romana de audit
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244

Nr.Inreg.Reg.Comertului: J40/7450/2002

Sediu social: str. Borsa, nr. 48, sect.1, Bucuresti

II. Metode si tehnici de lucru :

Auditorul financiar, pentru redactarea prezentului raport, a tinut cont, in principal, de urmatoarele standarde de audit : 200-Principii obiective si generale, 300-Planificarea auditului, 500 si 501 -Probe de audit, 520-Proceduri analitice, 570-Principiul continuitatii, 580-Declaratiile conducerii si 700-Raportul auditorului asupra situatiilor financiar-contabile, respectiv 700R si a utilizat date si informatii culese dupa cum urmeaza :

- 1.Au fost colectate date cu privire la istoricul si evolutia societatii ;
- 2.Specificul activitatii si modul de organizare a activitatii de inchiriere a spatiilor;
- 3.Numarul si structura profesionala a personalului ;
- 4.Modul de organizare a managementului si de elaborare al deciziilor ;
- 5.Circuitul informational si al documentelor ;
- 6.Existenta si capacitatea logistica a entitatii ;
- 7.Modul de culegere si prelucrare automata a datelor evidentiate in situatiile financiar- contabile aferente exercitiului financiar an 2015 ;
- 8.Modul de delegare a competentelor decizionale ;
- 9.Cienti si furnizori principali precum si raportul dintre societate si acestia ;
- 10.Riscuri, puncte tari si puncte slabe ale societatii ;
- 11.Situatia juridica a patrimoniului entitatii.

Exprimarea opiniei si fundamentarea concluziilor auditului financiar are la baza procedee cum sunt : sondajul, chestionarul si stabilirea nivelului de reprezentativitate a datelor sau elementelor auditate.

Am planificat auditul in asa fel incat realizarea operatiunilor de audit sa permita obtinerea unei asigurari ca situatiile financiare sa nu contina erori semnificative. Demersul intreprins pentru atingerea acestui obiectiv s-a realizat prin examinarea pe baza sondajului a sumelor si informatiilor cuprinse in situatiile financiar-contabile. Am evaluat de asemenea modul cum au fost respectate metodele, principiile si politicile contabile aplicabile societatii, iar in limite apreciate de noi ca rezonabile am utilizat certificarile si confirmarile date de sistemul de organizare si functionare a societatii.

Ca principale instrumente de lucru in elaborarea opiniei, auditorul a utilizat urmatoarele documente cuprinse in situatiile financiar contabile :

- a) bilantul contabil incheiat la 31.12.2015 intocmit in conformitate cu prevederile Ordinul nr.1802/2014, prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991, Ordinul 1802/2014 si a reglementarilor contabile conforme cu Directivele Europene, aplicabile emitentilor de valori mobiliare;
- b) contul de profit si pierdere;

M. J. J. J.

S.C. TOTAL AUDIT S.R.L.
Societate romana de audit
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244

Nr.Inreg.Reg.Comertului: J40/7450/2002

Sediu social: str. Borsa, nr. 48, sect.1, Bucuresti

- c) situatia fluxurilor de trezorerie ;
- d) situatia modificarilor capitalului propriu ;
- e) notele explicative.

Toate aceste documente sunt anexate raportului de audit si fac parte integranta din acesta.

Pe parcursul executarii misiunii de audit s-au avut in vedere numai informatiile direct relevante cu privire la obiectivele urmarite.

III. Constatari generale:

1. Soldurile initiale ale conturilor inregistrate in bilantul contabil intocmit la 31.12.2015 au fost determinate prin preluarea corecta a soldurilor finale aferente exercitiului financiar precedent.

2. Activitatea societatii consta in inchirierea de spatii pentru birouri, pe baza de contracte. Sumele facturate sunt în lei si reprezinta venituri din inchirieri de spatii si ocazional din publicitate. Clientii societatii respecta in principal prevederile contractului, astfel incat la 31.12.2015 se inregistreaza un nr. redus de clienti restanti. Prin activitatea compartimentului juridic este asigurat controlul acestora.

3. Societatea are înregistrate la data de 31.12.2015 sume datorate catre terti/furnizori. Datoriile financiare reprezinta credite in valuta- euro- contractate de societate de la Unicredit Tirioc Bank. Creditele au fost utilizate pentru realizarea de investitii la cladirea Conect 1 si construirea imobilului Conect 3.

4. Creantele societatii sunt inregistrate la valoarea realizabila anticipata. Pentru clientii mai vechi de 1 an s-au inregistrat ajustari. Conducerea societatii trebuia sa aplice masuri de comunicare cf. art. 1014 din noul Cod de procedura civila si sa intenteze actiune in instanta impotriva tuturor clientilor restanti.

5. Societatea a achizitionat in leasing financiar un autoturism. Politica de amortizare pentru bunurile in regim de leasing este consecventa cu cea aplicata activelor amortizabile detinute in proprietate, iar amortizarea calculata si inregistrata este in regim liniar.

6. Prestarea serviciilor implica in mod normal executarea unei sarcini stabilite printr-un contract, pe parcursul unei anumite perioade. Societatea a realizat venituri in baza contractelor de inchiriere incheiate cu locatarii.

Agnoli

S.C. TOTAL AUDIT S.R.L.
Societate romana de audit
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244

Nr.Inreg.Reg.Comertului: J40/7450/2002

Sediu social: str. Borsa, nr. 48, sect.1, Bucuresti

Veniturile includ fluxuri brute de beneficii economice primite de societate in nume propriu. Mijlocul de plata a fost decontarea prin cont bancar. Veniturile sunt inregistrate in momentul in care riscurile si beneficiile aferente drepturilor de proprietate sunt transferate.

Nu se recunoaste nici un venit in cazul in care exista incertitudini semnificative privitoare la recunoasterea unor contraprestatii datorate, a unor cheltuieli asociate.

In situatiile financiare, veniturile sunt prezentate la valoarea bruta. Veniturile sunt inregistrate exclusiv TVA.

9.Cheltuielile de exploatare. Acestea sunt recunoscute in perioada la care se refera.Toate costurile aferente realizarii contractelor de inchiriere sunt evidentiatare in contul de profit si pierdere al perioadei in care au fost efectuate.

Costurile aferente realizarii contractelor de inchiriere sunt inregistrate in perioada aferenta veniturilor inregistrate. In structura cheltuielilor de exploatare sunt inregistrate cheltuieli de consultanta acordata pe baza de contract.

10. Tranzactii cu partile afiliate s-au inregistrat pe intregul an, iar acestea inregistreaza datorii restante si curente catre SC CONECT BUSINESS PARK SA. Tranzactiile au constat in prestari de servicii.

11. Resursele umane angajate pentru derularea activitatii sunt salariatii angajati cu contract individual de munca, pentru care s-au calculat si virat contributiile salariale, la termen. Managementul societatii este asigurat de administratorul unic - director general si 3 directori executivi.

12. In organizarea contabilitatii s-au respectat prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991, modificata si republicata. Operatiunile financiar – contabile referitoare la anul 2015 au la baza inregistrari ale documentelor legale. Posturile din bilantul contabil corespund cu datele din balanta de verificare, nu s-au efectuat compensari intre conturile bilantiere sau intre venituri si cheltuieli.

Valorile detaliate si evolutia lor in ceea ce priveste : situatia fluxului de numerar, situatia modificarii capitalului propriu, activele imobilizate, situatia creantelor si datoriilor, principii, politici si metode contabile, situatia privind actiunile, structura de personal si managementul si alte informatii cu caracter general cu privire la entitatea auditata sunt prezentate in anexele si notele explicative la prezentul raport.

Pe parcursul lucrarilor de auditare s-au respectat Normele minimale de audit adoptate de CAFR armonizate cu Standardele Internationale de Audit. Aceste standarde si norme cer ca auditul sa fie planificat si realizat in vederea obtinerii

Alfred

S.C. TOTAL AUDIT S.R.L.
Societate romana de audit
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244

Nr.Inreg.Reg.Comertului: J40/7450/2002

Sediul social: str. Borsa, nr. 48, sect.1, Bucuresti

unei asigurari rezonabile ca situatiile financiar contabile nu contin anomalii semnificative. Un audit consta in examinarea, prin sondaj, a elementelor care justifica datele continute in situatiile financiare. Auditul consta in mod egal in aprecierea principiilor contabile folosite si estimarile utilizate de conducere precum si a prezentarii situatiilor financiare luate in ansamblu.

13.Consideram că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră de audit.

IV. Opinia auditorului :

Auditul realizat are rolul de a atesta pozitia financiara, performantele si modificarile pozitiei financiare a entitatii; acestea sunt utile unei sfere largi de utilizatori, in primul rand Administratorului unic si actionarilor in luarea deciziilor economice; apreciind ca s-au aplicat corect Standardele Internationale de Contabilitate si, totodata, avand in vedere cele mentionate in capitolul III din prezentul raport, situatiile financiare intocmite si prezentate de SC CONECT BUSINESS PARK SA se auditeaza prin exprimarea unei opinii fara rezerve.

In opinia noastra,

situatiile financiare individuale prezinta fidel (corect) pozitia financiara a societatii SC CONECT BUSINESS PARK S.A. la 31.12.2015 si performanta sa financiara, fluxurile sale de trezorerie aferente exercitiului incheiat la acea data, in conformitate cu cadrulul general de raportare financiar-contabila instituit de reglementarile contabile în vigoare în România, și anume Legea contabilității nr.82/1991, republicată si Ordinul nr. 1802/2014.

Prezentului raport se anexeaza situatiile financiare ale anului 2015 intocmite in conformitate cu planul de conturi aprobat prin Ordinul nr.1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

Anexele enumerate mai sus fac parte integranta din prezentul raport de audit.

V. Raport asupra raportului administratorilor .

In concordanta cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014, art. 563, punctul 4, am citit raportul administratorului atasat situatiilor financiare. Administratorul unic este responsabil pentru intocmirea si prezentarea raportului in conformitate cu cerintele Ordinului nr. 1802/2014 Reglementari contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, punctele 489-492 , care sa nu contina denaturari semnificative si



S.C. TOTAL AUDIT S.R.L.
Societate romana de audit
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244

Nr.Inreg.Reg.Comertului: J40/7450/2002

Sediu social: str. Borsa, nr. 48, sect.1, Bucuresti

pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea raportului administratorului unic care sa nu contina denaturari semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorului este prezentat de la pagina 1 la 10 si nu face parte din situatiile financiare individuale.

Opinia noastra asupra situatiilor financiare individuale nu acopera raportul administratorului unic.

In legatura cu auditul nostru privind situatiile financiare individuale, noi am citit raportul administratorului unic anexat situatiilor financiare individuale si prezentat de la pagina 1 la 10 si raportam ca:

- a) In raportul administratorului unic nu am identificat informatii care sa nu fie consecvente, in toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare individuale anexate;
- b) Raportul administratorului identificat mai sus include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de Ordinul nr. 1802/2014, punctele 489-492;
- c) In baza cunostintelor si intelegerii noastre dobandite in cursul auditului situatiilor financiare individuale pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2015 cu privire la Societate si la mediul acesteia, nu am identificat informatii incluse in raportul administratorului care sa fie eronate semnificativ

VI. Alte aspecte

Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.

Fără să exprimăm rezerve asupra opiniei, atragem atentia asupra faptului că, situațiile financiare anexate, nu sunt menite să prezinte poziția financiară și rezultatele operațiunilor în conformitate cu reglementările contabile și principiile contabile general acceptate în țări și jurisdicții altele decât România și nici în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară. De aceea, situațiile financiare anexate, nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc prevederile Ordinului nr.1802/2014, aplicate în România.

Apreciem ca pozitiva colaborarea avuta de auditor cu conducerea societatii.

Conducerea efectiva a intregii activitati desfasurate de societate a fost asigurata de dna. Tina Burton- administrator unic, dra. Adda Natalie Burton- director

M. Anghel

S.C. TOTAL AUDIT S.R.L.
Societate romana de audit
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244

Nr.Inreg.Reg.Comertului: J40/7450/2002

Sediu social: str. Borsa, nr. 48, sect.1, Bucuresti

general adj., dna. Mihaela Olteanu – director economic si dl Bitoleanu – director tehnic.

Prezentul raport de audit s-a incheiat in 3(trei) exemplare originale, un exemplar pentru auditor si doua exemplare originale pentru beneficiar respectiv SC CONECT BUSINESS PARK SA cu sediul in Bucuresti, str. Dimitrie Pompeiu nr.10, sect.2.

București,

Data: 04 .04. 2016

SC TOTAL AUDIT SRL

Prin

Nicoleta Dorobantu
Auditor financiar

