

**RAPORTUL ANUAL**  
**AL ADMINISTRATORULUI UNIC**  
**SOCIETATII CONECT BUSINESS PARK S.A.**

**Pentru exercitiul financiar incheiat**  
**la 31 decembrie 2019**

## CUPRINS

1. Raportul anual 2019 (anexa 15)
2. Declarație de guvernanta corporativa
3. Situațiile financiare anuale pentru exercitiul financiar încheiat la la 31 decembrie 2019
  - Situația modificării capitalurilor proprii la 31 decembrie 2019;
  - Situația fluxurilor de trezorerie la 31 decembrie 2019;
  - Propunerea de repartizare a profitului din exercitiul financiar 2019;
  - Declarația în conformitate cu prevederile art.30 din Lg. contabilitatii 82/1991;
4. Notele explicative la Situațiile Financiare Anuale pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019
5. Declarația persoanelor responsabile pentru întocmirea situațiilor financiare și rapoartelor aferente acestora
6. Raportul auditorului financiar

## Raport anual - 2019

Raportul anual conform Legii nr.24/2017 privind piata de capital si a Regulamentului ASF nr.5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiui de piata

Pentru exercitiul financiar 2019

Data raportului :27 aprilie 2020

Denumirea societății comerciale : **S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.**

Sediul social : B-dul.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, Bucuresti ;

Numărul de telefon/fax : 021 317 28 28 / 021 311 95 95

E-mail/Interet: [secretariat@conectbusinesspark.ro](mailto:secretariat@conectbusinesspark.ro)/ [www.coectbusinesspark.ro](http://www.coectbusinesspark.ro)

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului : RO 116

Număr de ordine în Registrul Comerțului : J40/996/12.03.1991

Piața de tranzacționare a valorilor mobiliare emise :AeRO;

Capitalul social subscris și vărsat : 10.692.459,13 lei ;

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

Clasa, tipul si numarul : actiuni, comune nominative, 1.213.673,valoare actiune = 8,81 lei

### 1. Analiza activității societății comerciale

#### 1.1. a) Descrierea activității de bază a societății comerciale;

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A. isi desfasoara activitatea ca o societate pe actiuni conform Legii nr.31/1990 republicata, avand urmatoarele activitati principale :

- inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate , cod CAEN 6820;

La intocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile reglementarilor contabile in vigoare, ale Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale și situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completările ulterioare, precum si ale Ordinului 3781/2019 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situatiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent Depozitarul Central ;

Auditul situatiilor financiare la 31 decembrie 2019, a fost efectuat, in conformitate cu Standardele de Audit adoptate de Camera Auditorilor din Romania, de catre societatea TOTAL AUDIT, in baza Actului Aditonal nr.1 la contractul nr.163/16.11.2018.

#### b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale;

Infiintata in 1974 sub denumirea de Intreprinderea CONECT,s-a reorganizat ca societate comerciala pe actiuni in baza legii 15/1990 la data de 12.03.1991 ca S.C.CONECT S.A. si inregistrata la Registrul Comerțului de pe langa Tribunalul București sub nr. J40/996/1991, având codul unic de înregistrare RO 116.

c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar;

Nu este cazul.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În cursul anului 2019 societatea a înregistrat creșteri de immobilizări corporale în valoare de 102.167 lei, creștere determinată de investițiile efectuate în :

- achiziționarea a patru paviloane pentru fumatori în valoare de 50.648 lei;
- achiziționarea și montarea unui separator grasimi în valoare de 40.177 lei;
- achiziționare de mobilier, a unei centrale telefonice și o motocicletă în valoare de 11.342 lei;

Nu au fost achiziționate immobilizări corporale de la persoane afiliate.

Diminuarile de immobilizări corporale în valoare de 39.848 lei au constat în scoaterea din evidență în urma uzurii accentuate a unui echipament format din hota cu tubulatură, variator de viteză și motor exterior și a unei centrale telefonice.

În cursul anului 2019 societatea a achiziționat immobilizări necorporale în valoare totală de 1.022 lei, constând din licența antivirus.

Pentru a răspunde la nevoile informaționale ale utilizatorilor, să poată anticipa evoluția viitoare a entității pe baza informațiilor degajate de situațiile financiare Conect Business Park S.A. a efectuat reevaluarea contabilă a immobilizărilor corporale, respectiv terenuri, clădiri și construcții speciale.

La 31 decembrie 2019, societatea a efectuat reevaluarea terenurilor, clădirilor și construcțiilor speciale existente în patrimoniu la sfârșitul exercițiului financiar, astfel încât acestea să fie prezentate în contabilitate la valoarea justă, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări în situațiile financiare întocmite pentru exercițiul financiar 2019, prin Raportul de evaluare nr.2/2020 efectuat de către societatea ROMCONTROL S.A., membră a Asociației Naționale a Evaluatoresilor Autorizați din România(ANEVAR).

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.

#### **1.1.1. Elemente de evaluare generală:**

- a) în exercițiul financiar 2018 SC CONECT BUSINESS PARK S.A. a înregistrat profit net în valoare de 2.952.916 lei.
- b) cifra de afaceri 17.588.267 lei
- c) export, nu e cazul.
- d) costuri 17.707.745 lei
- e) % din piață deținut: nu s-a efectuat un studiu în acest domeniu;
- f) lichiditate 3.170.013 lei

#### **1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale**

Descrierea principalelor produse realizate și/sau servicii prestate cu precizarea:

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A. desfășoară următoarele activități principale :

- închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate ;
- activități imobiliare asupra bunurilor proprii sau închiriate ;

a) principalelor piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție;

Piata de desfacere a serviciilor prestate, în principal, inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate este piata internă.

b) ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății comerciale pentru ultimii trei ani;

Situația privind ponderea principalelor categorii de produse și servicii în totalul cifrei de afaceri:

La 31.12.2019 cifra de afaceri realizată a fost de 17.588.267 lei, având următoarea structură :

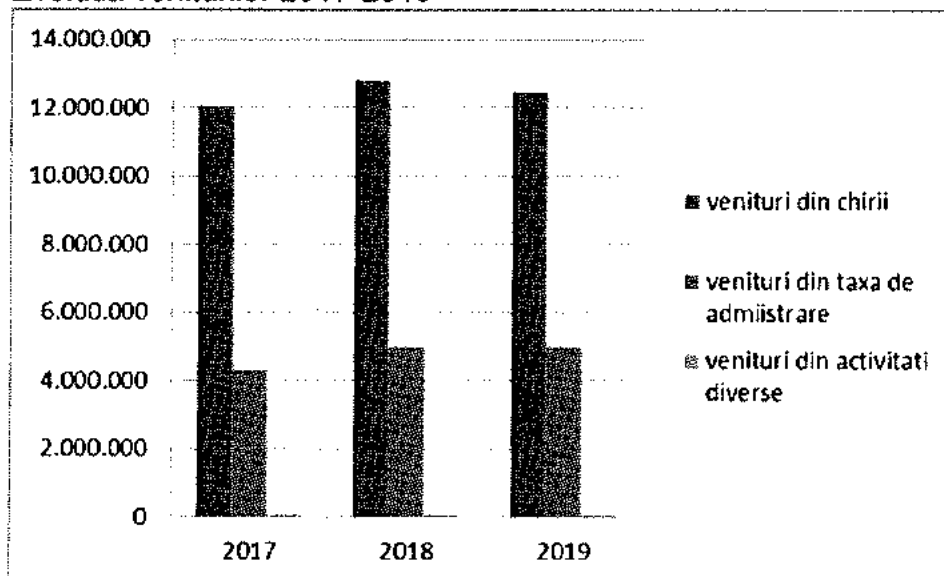
INDICATORI	2017 VALOARE	%	2018 VALOARE	%	2019 VALOARE	%
Venit din chirii	12.078.662	73,25	12.798.968	71,68	12.486.286	70,99
Venituri din taxa de administrare	4.339.120	26,31	4.983.228	27,91	4.987.911	28,36
Venituri din activități diverse	72.300	0,44	73.515	0,41	114.070	0,65
<b>TOTAL</b>	<b>16.490.082</b>	<b>100</b>	<b>17.855.711</b>	<b>100</b>	<b>17.588.267</b>	<b>100</b>

Activitatea principală desfășurată de societate a constat, conform actului constitutiv, în închirieri de spații.

Se observă o diminuare a cifrei de afaceri în anul 2019 față de anul 2018 cu aproximativ 1,5 %. Facând o analiză pe structura cifrei de afaceri observăm o scădere a veniturilor din închiriere cu aproximativ 2,4% în anul 2019, față de anul 2018.

Această scădere a veniturilor s-a înregistrat din cauza diminuării suprafețelor închiriate.

Evoluția veniturilor 2017-2019



Situatia privind ponderea categoriilor de venituri in total venituri:

DENUMIRE INDICATORI	Valoare totala lei			Ponderea in total venituri		
	2017	2018	2019	2017 %	2018 %	2019 %
Venituri din exploatare	16.544.004	17.872.919	20.506.549	92,24	94,24	97,23
Venituri financiare	1.392.531	1.091.693	584.073	7,76	5,76	2,77
<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>17.936.535</b>	<b>18.964.612</b>	<b>21.090.622</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Total Cifra Afaceri	16.490.082	17.855.711	17.588,267	-	-	-

Veniturile din exploatare au inregistrat o crestere de 14,73% in anul 2019 comparativ cu anul 2018( 20,5 mil lei fata de 17,8 mil lei), iar in anul 2018 comparativ cu anul 2017 a inregistrat o crestere de 8% ( 17,8 mil lei fata de 16,5 mil lei).

Ponderea veniturilor din exploatare in total venituri a inregistrat o crestere de 3% in anul 2019 fata de anul 2018.

c) produselor noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar precum și stadiul de dezvoltare al acestor produse.

Se mentine tendinta de cresterea a activitatii de inchiriere si subinchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate in totalul activitatilor societatii.

### 1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import)

Precizarea de informații cu privire la siguranța surselor de aprovizionare și la prețurile materiilor prime și la dimensiunile stocurilor de materii prime și materiale.

Principalii furnizori ai societatii sunt furnizorii de servicii si utilitati cum ar fi :

*Green Vision Seven SRL*

*ENGIE Romania S.A.*

*APA NOVA Bucuresti S.A.*

*PROFESSIONAL CLEANING SERVICES S.R.L.*

*IFMA SA*

*OTIS LIFT SRL*

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

Situatia stocurilor conform bilantului contabil la 31.12.2019 se prezintă astfel :

• Materii prime	21.564 lei
• Materiale consumabile	25.063 lei
• Obiecte de inventar	2.684 lei
<b>TOTAL</b>	<b>49.311 lei</b>

### 1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evoluției vânzărilor secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung:

Se mentine activitatea de inchiriere si subinchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate in totalul activitatilor intreprinderii.

b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale, a ponderii pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor competitori:

Nu s-a efectuat un studiu de marketing in acest domeniu

c) Descrierea oricărei dependențe semnificative a societății comerciale față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.

Numarul total de clienti s-a situat in ultimii ani in intervalul 40-50.

Societatea inregistreaza o dependenta semnificativa fata de un singur client cu o pondere de 20% din totalul cifrei de afaceri.

In eventualitatea pierderii acestui client, societatea ar avea un impact negativ semnificativ asupra veniturilor, care ar putea perturba continuitatea activitatii in lipsa unei restructurari rapide corespunzatoare.

#### **1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale**

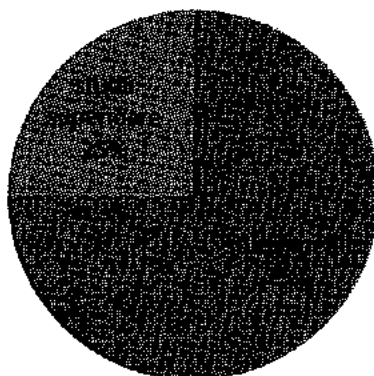
a) Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății comerciale precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă:

Numarul mediu de salariați in anul 2019 este de 19 persoane, dintre care 3 directori executivi, 3 TESA si 13 muncitori.

Nu sunt constituite sindicate.

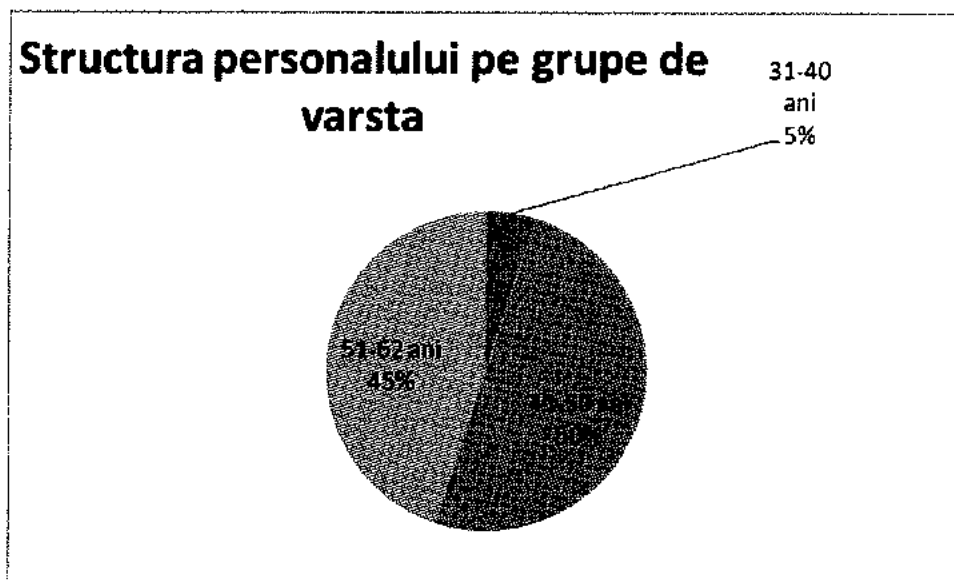
Acesti salariați sunt extrem de valorosi, au o experienta de peste 20 de ani in cadrul societatii, ceea ce indica atat stabilitate cat si profesionalism.

#### **Nivelul de pregătire al salariatilor**



La 31 decembrie 2019 categoria de varsta cu ponderea cea mai mare in societate a avut-o personalul cu varsta cuprinsa intre 41-50 ani(50%), urmata de cea intre 51-62 ani(45%) si intre 31-40 ani(5%).

Exista riscul ca societatea sa se confrunte in viitor cu o criza de personal cauzata de numarul in crestere al celor care vor indeplini conditiile de pensionare.



- b) Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi:

*Relatiile dintre management si salariati sunt normale, neexistand actiuni colective de contestare a conducerii.*

#### **1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător**

Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător: *Nu este cazul;*

#### **1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare**

Precizarea cheltuielilor în exercițiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare:  
Nu este cazul. Societatea nu a desfasurat activitati de cercetare- dezvoltare.

#### **1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului**

Descrierea expunerii societății comerciale față de riscul de preț, de credit, de lichiditate și de cash flow.

Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului.

Societatea este supusa unui risc moderat de credit, datorat creantelor sale comerciale.

Referintele pentru creditele comerciale sunt obtinute pentru toti clientii, data de

scadenta este atent monitorizata si sumele exigibile dupa depasirea termenului sunt urmarite cu promptitudine.

Sistemul de supraveghere interna este asigurat de managementul operational si auditul intern, iar bunurile societatii sunt asigurate cu firme specializate in domeniu.

#### Riscul de creditare

Actiunile 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 unul mediu ca urmare a numarului de clienti din portofoliul de clienti al societatii si a raportului de 11% al clientilor incerti in cifra de afaceri. Astfel, societatea este expusa unui risc de credit datorat creantelor sale comerciale.

Riscul ratei dobanzii este asociat cu rata dobanzii, care afecteaza rezultatele financiare. Cheltuiala cu dobanda reprezinta 16% din totalul cheltuielilor. Reprezinta riscul cresterii cheltuielilor bancare si deci si a diminuarii profitului ca urmare a miscarii ratei dobanzii.

Societatea are incheiat contractul de imprumut in euro .

Riscul valutar -riscul de a inregistra pierderi decurgand din evolutia cursului de schimb. Societatea are datorii denuminate in valuta (leasing). Atat cumpararile cat si vanzarile Societatii sunt denuminate in lei. 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 la 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.

Riscul de lichiditate – reprezinta capacitatea societății de a face față obligațiilor de plată.

Lichiditatea curentă reprezintă capacitatea societății de a-și acoperi datoriile curente pe seama activelor curente, nivelul minim recomandat pentru acest indicator fiind 2. Prin urmare lichiditatea curentă determinată la finele anului 2019 este de 3,79 comparativ cu finele anului 2018 cand a inregistrat 2,58 .

Lichiditatea imediată arata capacitatea societatii de a plati datoriile curente fara a lua in considerare stocurile, deoarece nu se pot transforma imediat in disponibil. Se recomanda cel puțin o valoare supraunitara, lichiditatea imediata determinată la finele anului 2019 este de 3,75 comparativ cu finele anului 2018 cand a inregistrat 2,55 .

#### **1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale**

- a) **Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior.**

In contextul situatiei generate de epidemia COVID-19, se cotureaza la nivel national o situatia de criza economica si asa cum preconizeaza analistii economici, aceasta criza va afecta intreg sistemul economic din tara, cu repercursiuni negative pentru toti agentii economici, care in momentul de fata sunt greu de evaluat. Societatea, in vederea asigurarii continuitatii activitatii comerciale, ar trebui sa se axeze pe acorduri cu creditorii si cu alte parti interesate in vederea negocierii unor perioade de gratie pe termen scurt care sa echilibreze nevoia de stabilizare a activitatii, de a-si proteja propria pozitie fata de impactul negativ al crizei economice.

Pentru Societatea Conect Business Park SA., efectele unei crize pe plan economic se pot resimti cel mai usor, ca urmare a deprecierei monedei nationale în raport cu euro, evolutie care se resimte imediat in ratele creditelor care trebuie platite catre banca, in facturi mai mari la utilități, cat si in puterea de cumparare.

Veniturile Societatii Conect Business Park SA., provin in procent de 100%, din inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, bazandus-se in totalitate pe chiriile incasate de la locatarii care ocupa cele doua cladiri de birouri.

Problemele de solvabilitate se pot agrava daca situatia are ca urmare incalcarea angajamentelor financiare, din partea locatarilor care si-au redus activitatea, aparitia cazurilor de neexecutare a obligatiilor contractuale la termenele scadente.

Societatea trebuie sa regandeasca o strategie pe termen scurt si sa ia masuri in ce priveste esalonarea/amanarea incasarii chiriilor, pe perioada starii de urgenta, cel putin in vederea mentinerii actualilor locatari, in spatiile inchiriate si de a mentine, in continuare, un grad ridicat de ocupare pentru a-si asigura veniturile.

Pintre factorii de incertitudine putem aminti creditul contractat in valuta in noiembrie 2007.

La data de 31.12.2019 structura creditului acordat de Unicredit Bank este urmatoarea:

Facilitate de credit	31.12.2018	31.12.2019	
Facilitatea 1	4.041.716 euro	3.801.716 euro	
	18.850.162 lei	18.169.544 lei	
Facilitatea 3	13.316.367 euro	12.536.367 euro	
	62.106.202 lei	59.915.057 lei	
TOTAL	17.358.083 euro	16.338.083 euro	
	80.956.364 lei	78.084.601 lei	

- b) **Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.**

In anul 2019 societatea a realizat investitii in valoare de 103.189 lei , ceea ce reprezinta o diminuare cu aproximativ 66,12% fata de investitiile realizate in anul precedent ( 304.569 lei ).

Investitiile constau in :

-achizitionarea de imobilizari necorporale in valoare de 1.022 lei cum ar fi licente antivirus ;

-achizitia de imobilizari corporale in valoare de 102.167 lei, constau in achizitionarea a patru paviloane pentru fumatori in valoare de 50.648 lei;achizitionarea si montarea

unui separator grasimi in valoare de 40.177 lei; achizitionare de mobilier, a unei centrale telefonice si o motocositoare in valoare de 11.342 lei;

- c) Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază.

Evenimentele, schimbările economice care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de baza ar putea fi:

- Scaderea gradului de ocupare al imobilelor inchiriate;
- Cresterea preturilor la utilitati;

## **2. Activele corporale ale societății comerciale.**

**2.1.** Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale.

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.isi desfasoara activitatea pe Platforma Pipera B-dul Dimitrie Pompei nr.10A , sector 2 , Bucuresti .

Principalele active corporale ale societatii sunt:

- imobil,situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 format din teren in suprafata de 30.956,17 mp ;
- imobil, situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10, sector 2, imobil format din : teren in suprafata de 332,42 mp;
- imobil, situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10, sector 2, imobil format din : teren in suprafata de 169 mp;
- imobil,situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 format din "Constructie Cladire de Birouri S+P+8E" cu o suprafata construita la sol de 1.617 mp si o suprafata desfasurata de 19.985 mp ; GDA Gospodaria de apa pentru toata incinta (Consolidare si amenajare subsol ) cu o suprafata construita la sol de 533 mp si o suprafata desfasurata de 533 mp ;
- imobil, situat in jud.Ilfov, comuna Balotesti, format din teren in suprafata totala de 108.264 mp .
- imobil, situat in com.Balotesti, sat Saftica Intrarea Tec, nr.6, jud.Ilfov, imobil compus din teren in suprafata de 38.405,53 mp si constructiile edificate pe acesta cu o suprafata construita de 3.421,36 mp.
- imobil, situat in com.Balotesti, sat Saftica Intrarea Tec, nr.6, jud.Ilfov, imobil compus din teren in suprafata de 2.643,73 mp si constructiile edificate pe acesta cu o suprafata construita de 495,35 mp.
- imobil compus din teren situat in intravilanul orasului Predeal, teren pasune in suprafata de 623,15 mp .
- imobil compus din teren in suprafata de 24 mp si cladire cu o suprafata de 489 mp situat in intravilanul orasului Predeal,zona Clabucet.
- imobil compus din doua apartamente cu o suprafata totala de 170 mp situat in Bucuresti, sector 1.

**2.2.** Descrierea și analizarea gradului de uzură al proprietăților societății comerciale.

Gradul de uzura al imobilizarilor corporale la 31.12.2019 este de 10,38 % ( calculat ca raport intre amortizarea imobilizarilor corporale la 31.12.2019 in valoarea de 6.493.958 lei si soldul imobilizarilor corporale amortizabile in valoare de 62.563.580 lei ).

**2.3. Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale.**

Nu este cazul;

### **3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială**

**3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.**

Piata din Romania pe care se negociaza valorile mobiliare- actiunile emise de S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A. este pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare AeRO administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

Subsemnata Tina Burton in calitate de director general si administrator unic al CONECT BUSINESS PARK S.A., declar ca a fost inceputa implementarea principiilor de guvernanta corporativa pentru AeRO la nivel de societate si vom continua demersurile pana la implementarea deplina a acestora.

**3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor convenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.**

Nu este cazul.

- In cadrul exercitiul financiar 2017 societatea a inregistrat un profit net de repartizat in suma de 137.180 lei.

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2017:

- constituire rezerva legala 6.859 lei;
- acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 130.321 lei

-In cadrul exercitiul financiar 2018 societatea a inregistrat un profit net de repartizat in suma de 3.410.575 lei.

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2018:

- constituire rezerva legala 216.897 lei;
- acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 3.193.678 lei

-In cadrul exercitiul financiar 2019 societatea a inregistrat un profit net de repartizat in suma de 2.952.916 lei.

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2019:

- constituire rezerva legala 169.144 lei;
- acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 2.783.772 lei

**3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.**

Nu este cazul.

**3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.**

Nu este cazul.

**3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.**

Nu este cazul.

#### **4. Conducerea societății comerciale**

**4.1. Prezentarea listei administratorilor societății comerciale și a următoarelor informații pentru fiecare administrator:**

a) CV (nume, prenume, vârstă, calificare, experiența profesională, funcția și vechimea în funcție);

Administrator Unic: Dna. Tina Burton, 67 ani, vechimea în funcție 20 ani;

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator;

Nu este cazul

c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale;

Administratorul Unic Tina Burton participă la capitalul social al societății cu un nr. de 40 acțiuni – 0.003%

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

TINAPACK CO. SRL actionar majoritar la S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A.  
( J40/24627/1994, CUI R7318100)

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

- O & C PROD COM SERV SRL în proporție de 90% (J/23/48/2001, CUI 13683789);

-25% din capitalul MERATHEA ESTATES LTD , persoana juridică rezidentă în Statul Cipru, adresa 16 Krinos St., Limassol, înregistrată la autorități sub nr. HE 223514/21.02.2008, reprezentând un număr de 1250 acțiuni.

**4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale. Pentru fiecare, prezentarea următoarelor informații:**

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă;

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive;

c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

- **Director General Adj.**- Dna. Adda Natalie Burton

a) perioada nedeterminată

b) legătura de familie cu administratorul societății-ficte

c) nu

- **Director economic** – Dna. Olteanu Mihaela

a) perioada nedeterminată

b) nu este cazul

c) nu

- **Director Tehnic** – Dl. Bitoleanu Tudor

a) perioada nedeterminată

b) nu este cazul

c) nu

**4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. și 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.**

Nu este cazul;

## 5. Situația financiar-contabilă

Prezentarea unei analize a situației economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la:

- a) elemente de bilanț: active care reprezintă cel puțin 10% din total active; numerar și alte disponibilități lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;
- b) Situația patrimoniului societății.

lei-

Nr. Crt	Specificatie	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%
1	Active imobilizate	137.571.845	98,24	135.548.975	97,27	155.083.564	96,94
2	Active circulante, din care	2.451.111	1,75	3.788.154	2,72	4.878.241	3,05
	-stocuri	32.870		44.573		49.311	
	-creante	1.085.970		1.634.865		1.658.917	
	-disponibilitati	1.332.271		2.108.716		3.170.013	
3	Cheltuieli in avans	15.959	0,01	14.982	0,01	15.726	0,01
	<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>140.038.915</b>	<b>100</b>	<b>139.352.111</b>	<b>100</b>	<b>159.977.531</b>	<b>100</b>
3	Capital social	10.692.459		10.692.459		10.692.459	
4	Rezerve	58.561.150		58.488.914		79.178.926	
5	Capital propriu	53.099.399	37,92	56.509.975	40,55	80.271.454	50,18
6	Datorii	86.722.310	61,93	82.530.154	59,23	79.386.468	49,62
7	Venituri in avans	217.206	0,16	311.982	0,22	319.518	0,20
	<b>TOTAL PASIV</b>	<b>140.038.915</b>	<b>100</b>	<b>139.352.111</b>	<b>100</b>	<b>159.977.531</b>	<b>100</b>

Activele totale ale societății la 31 decembrie 2019 au crescut cu 14,80% față de nivelul înregistrat la 31 decembrie 2018 ca urmare a creșterii atât a activelor imobilizate cât și a activelor circulante.

Activele imobilizate au înregistrat o creștere de 14,41% față de 31 decembrie 2018.

La 31 decembrie 2019, societatea a efectuat reevaluarea terenurilor, clădirilor și construcțiilor speciale existente în patrimoniu la sfârșitul exercitiului financiar, astfel încât acestea să fie prezentate în contabilitate la valoarea justă, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări în situațiile financiare întocmite pentru exercitiul financiar 2019, prin Raportul de evaluare nr.2/2020 efectuat de către societatea ROMCONTROL S.A., membră a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Activele circulante au crescut cu 28,78%, de la 3.788.154 lei la 31 decembrie 2018, la 4.878.241 lei la 31 decembrie 2019. Creșterea a fost determinată în principal de creșterea disponibilităților bănești, creșterea creanțelor, precum și a stocurilor.

Capitalurile proprii au înregistrat o creștere de 6,42%, de la 56.509.975 lei la 31 decembrie 2018, la 80.271.454 lei la 31 decembrie 2019. În structură, au înregistrat modificări următoarele elemente de capitaluri:

- Rezerva legală, în valoare de 836.663 lei la 31 decembrie 2019 s-a majorat cu suma de 169.144 lei, reprezintă rezerva legală constituită conform legislației în vigoare;

- Alte rezerve, în valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare în cursul exercitiului financiar 2019;

- Rezervele din reevaluare, la sfârșitul exercitiului financiar 2019 au un sold creditor în valoare de 78.052.894 lei.

Rezervele din reevaluare :

- s-au diminuat cu suma de 287.786 lei reprezentand surplusul din reevaluare realizat prin transferul direct in capitalul propriu ;
- s-au diminuat cu suma de 508.090 lei fata de valoarea contabila neta, rezultate din reevaluarea imobilizarilor corporale ;
- au inregistrat o crestere in suma de 21.316.744 lei fata de valoarea contabila neta rezultata din reevaluarea imobilizarilor corporale.
- Rezultatul reportat are un sold debitor in valoare de (12.383.612)lei ;
- Rezultatul curent la 31 decembrie 2019 a inregistrat profit in valoare de 2.952.916 lei ;

Datoriile societatii au inregistrat o diminuare cu 3,81% la 31 decembrie 2019 fata de aceeaasi perioada a anului 2018, ca urmare a scaderii datoriilor pe termen lung, respectiv plata creditului bancar.

- b) contul de profit și pierderi: vânzări nete; venituri brute; elemente de costuri și cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% în vânzările nete sau în veniturile brute; provizioanele de risc și pentru diverse cheltuieli; referire la orice vânzare sau oprire a unui segment de activitate efectuată în ultimul an sau care urmează a se efectua în următorul an; dividendele declarate și plătite;

-lei-

	2017	2018	2019
VENITURI DIN EXPLOATARE	16.544.004	17.872.919	20.506.549
CHELTUIELI PT.ACTIV.DE EXPLOATARE	10.604.706	10.482.203	12.280.530
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE</b>	<b>5.939.298</b>	<b>7.390.716</b>	<b>8.226.019</b>
VENITURI FINANCIARE	1.392.531	1.091.693	584.073
CHELTUIELI FINANCIARE	7.194.649	4.144.474	5.427.215
<b>REZULTATUL FINANCIAR</b>	<b>(5.802.118)</b>	<b>(3.052.781)</b>	<b>(4.843.142)</b>
TOTAL VENITURI	17.936.535	18.964.612	21.090.622
TOTAL CHELTUIELI	17.799.355	14.626.677	17.707.745
<b>PROFIT BRUT</b>	<b>137.180</b>	<b>4.337.935</b>	<b>3.382.877</b>
<b>PIERDERE BRUTĂ</b>			
<b>IMPOZIT PE PROFIT</b>		<b>927.360</b>	<b>429.961</b>
<b>REZULTATUL NET - PROFIT</b>	<b>137.180</b>	<b>3.410.575</b>	<b>2.952.916</b>
<b>PIERDERE</b>			

Din analiza contului de profit și pierdere se poate constata că societatea a înregistrat un profit net în valoare de 2.952.916 lei.

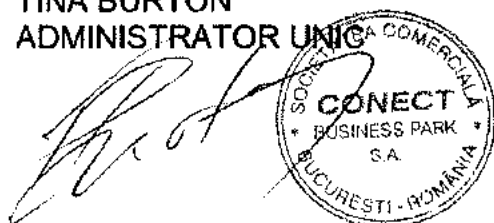
Făcând analiza pe structura veniturilor în exercițiul încheiat societatea a înregistrat profit din activitatea de exploatare în valoare de 8.226.019 lei și o pierdere din activitatea financiară în valoare de 4.843.142 lei.

Pierdere financiară se datorează în principal activității financiare, respectiv diferentelor de curs valutar și a dobanzilor bancare plătite aferente creditului pe termen lung contractat cu Unicredit Bank SA.

- d) cash flow: toate schimbările intervenite în nivelul numerarului în cadrul activității de bază, investițiilor și activității financiare, nivelul numerarului la începutul și la sfârșitul perioadei.

Metoda Directa	lei	
	Exercitiul financiar	
Denumirea elementului	Precedent	Curent
A		
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :</b>	31-Dec-18	31-Dec-19
Incasari de la clienti	21.772.496	22.459.729
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	5.771.816	6.401.952
Plati catre si in numele angajatilor	1.591.537	1.562.753
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	2.134.186	2.141.180
Dobanzi si comisioane bancare platite	3.075.606	2.871.219
Impozit pe profit platit	634.624	775.642
Tva platit	2.557.262	2.575.601
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari din asigurari si despagubiri	0	0
<b>Trezorerie neta din activitati de exploatare</b>	<b>6.007.465</b>	<b>6.131.382</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:</b>		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari	360.898	97.482
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	577	907
Dividende incasate	0	0
<b>Trezorerie neta din activitatra de investitie</b>	<b>-360.321</b>	<b>-96.575</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>		
Incasari din emisiunea de actiuni	0	0
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
Incasari din creditari		
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	119.775	121.971
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	5.000	5.000
Imprumuturi platite	4.745.924	4.846.539
<b>Trezorerie neta din activitatra de finantare</b>	<b>-4.870.699</b>	<b>-4.973.510</b>
<b>Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie</b>	<b>776.445</b>	<b>1.061.297</b>
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	1.332.271	2.108.716
<b>Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar</b>	<b>2.108.716</b>	<b>3.170.013</b>

**6.Semnături**  
TINA BURTON  
ADMINISTRATOR UNIC



MIHAELA OLTEANU  
DIRECTOR ECONOMIC

<b>Subsemnata TINA BURTON in calitate de Director General si Administrator Unic al CONECT BUSINESS PARK S.A., declar ca a fost inceputa implementarea principiilor de guvernanta corporative pntru AeRO la nivel de societate si vom continua demersurile pana la implementarea deplina a acestora</b>			
<b>PREVEDERI DE INDEPLINIT pentru respectarea Principiilor de Guveranata Corporativa AeRo</b>	<b>DA</b>	<b>NU</b>	<b>Daca NU, atunci EXPLICI MASURI ADOPTATE</b>
<p><b>Principiu:</b>  <b>Rolul Consiliului de Administratie (Consiliul) trebuie sa fie clar definit si fundamentat in actele constitutive ale societatii, in reglementarile interne si/sau in alte documente similare.</b></p> <p><b>Consiliul:</b>  <b>a) Va avea o politica clara cu privire la delegarea de competente, care va include o lista formala de aspecte rezervate deciziei Consiliului si o separare clara a responsabilitatilor intre Consiliu si conducerea executiva;</b>  <b>b) Va avea o structura care ii va permite realizarea cu operativitate a indatoririlor;</b>  <b>c) Va avea un numar suficient de mare de intalniri pentru a-si indeplini cu eficienta sarcinile;</b>  <b>d) Va avea implementata o procedura cu privire la cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti.</b></p> <p><b>Membrii Consiliului trebuie sa aiba competente complementare, experienta, cunostinte si independenta pentru a raspunde tuturor responsabilitatilor ce le revin. Consiliul trebuie sa dispuna in mod operativ de informatiile necesare, intr-o forma si de o calitate corespunzatoare, astfel incat sa-si poata realiza sarcinile.</b></p>			
<b>A.1. Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.</b>	<b>x</b>		
<b>A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.</b>	<b>x</b>		
<b>A.3. Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.</b>	<b>x</b>		

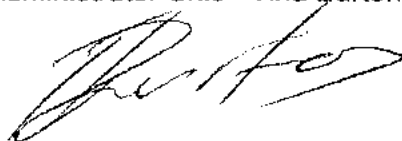
<p><b>A.4.</b> Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.</p>		x	<p>Societatea este administrata de Administrator Unic care are si functia de Director General. Numarul de sedinte ale Consiliului este specificat in raportul anual.</p>
<p><b>A.5.</b> Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti va contine cel putin urmatoarele:</p>			<p>Societatea nu mai detine in prezent un contract incheiat cu un Intermediar autorizat ca si Consultant.</p>
<p><b>A.5.1.</b> Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat;</p>			
<p><b>A.5.2.</b> Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel inca Consultantul Autorizat sa poata fi consultat;</p>			
<p><b>A.5.3.</b> Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin;</p>			
<p><b>A.5.4.</b> Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat, sau schimbarea Consultantului Autorizat.</p>			
<p><b>Principiu:</b> Tranzactiile societatii cu parti implicate vor fi considerate pe baza avantajelor oferite, de o maniera in care sa fie asigurate independenta si protectia intereselor societatii.</p>			
<p><b>B.1.</b> Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.</p>		x	<p>Societatea nu detine filiale si/sau sucursale.</p>
<p><b>B.2.</b> Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.</p>	x		
<p><b>Principiu:</b> O societate trebuie sa dispuna de o politica de remunerare si de reguli definitorii pentru</p>			

aceasta politica. Aceasta va determina forma, structura si nivelul remuneratiei membrilor Consiliului.		
<b>C.1.</b> Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	<b>x</b>	Politica de remunerare a Administratorului Unic/Directorului General este stabilita prin actul constitutiv. Nivelul remuneratiei este aprobat prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor.
<p><b>Principiu:</b> Societatea va disemina cele mai importante informatii atat in limba romana cat si in limba engleza, oferind astfel posibilitatea investitorilor romani si straini de a avea acces la aceleasi informatii in acelasi timp. Societatile din domeniul IT sunt incurajate sa-si publice rapoartele financiare, daca astfel au fost realizate – si eventual revizuite si auditate, daca este cazul - in sistemul GAAP, suplimentar fata de raportarile realizate, publicate si revizuite sau auditate in conformitate cu regulile generale in materia raportarilor financiare.</p>		
<b>D.1.</b> Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:	<b>x</b>	Diseminarea informatiilor in sectiunea dedicata relatiei cu Investitorii "Rapoarte" se efectueaza in limba romana.
<b>D.1.1.</b> Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	<b>x</b>	
<b>D.1.2.</b> CV-urile membrilor organelor statutare	<b>x</b>	CV-ul membrilor organelor statutare se afla in curs de implementare
<b>D.1.3.</b> Rapoartele curente si rapoartele periodice	<b>x</b>	
<b>D.1.4.</b> Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	<b>x</b>	
<b>D.1.5.</b> Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	<b>x</b>	
<b>D.1.6.</b> Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	<b>x</b>	

<p><b>D.1.7.</b> Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare</p>		<p>x</p>	<p>In curs de implementare</p>
<p><b>D.2.</b> O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.</p>		<p>x</p>	<p>In curs de implementare</p>
<p><b>D.3.</b> O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (as-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.</p>		<p>x</p>	<p>Societatea va elabora politici, privind prognozele de impact, urmand sa decida asupra furnizarii lor sau nu.</p>
<p><b>D.4.</b> O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.</p>	<p>x</p>		
<p><b>D.5.</b> Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.</p>		<p>x</p>	<p>In curs de implementare.</p>
<p><b>D.6.</b> Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.</p>		<p>x</p>	<p>Societatea considera ca raportarile continue si periodice intocmite pentru prezentarea elementelor financiare au fost/sunt relevante din punct de vedere al informatiilor necesare investitorilor. Societatea poate programa astfel de intalniri la cerere.</p>

Data 27/04/2020

Administrator Unic - Tina Burton




**MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**  
**AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ**

**Semnătură validă**

Digitally signed by Ministerul  
Finanțelor Publice  
Date: 2020.04.23 12:59:08 EEST  
Reason: Document MFP

Index încărcare: 207704977 din 23.04.2020

Ați depus un formular tip S1003 cu numărul de înregistrare INTERNT-207704977-2020 din data de 23.04.2020 pentru perioada de raportare 12 2019 pentru CIF: 116

Nu există erori de validare.

Bifați numai  
dacă  
este cazul:

<input type="checkbox"/>	Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
<input type="checkbox"/>	Sucursala
<input type="checkbox"/>	GIE - grupuri de interes economic
<input type="checkbox"/>	Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

51007\_619\_0 24.07.2020 Tip situație financiară: BS

An  Semestru Anul **2019**

Suma de control 10.692.459

Entitatea CONECT BUSINESS PARK S.A.

Adresa

Județ	Sector	Localitate			
București	Sector 2	București			
Strada	Nr.	Bloc	Scara	Ap.	Telefon
BD.DIMITRIE POMPEI	10A				0213172828

Număr din registrul comerțului 40 996 1991 Cod unic de înregistrare 1 1 6

Forma de proprietate

34-Societăți pe acțiuni

Activitatea preponderantă (cod și denumire clasă CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderantă efectiv desfășurată (cod și denumire clasă CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

**Situații financiare anuale**

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

**Raportări anuale**

<input type="checkbox"/>	Entități mijlocii, mari și entități de interes public
<input checked="" type="checkbox"/>	Entități mici
<input type="checkbox"/>	Microentități

Entități de interes public

?

<input type="checkbox"/>	1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din <i>Legea contabilității nr. 82/1991</i>
<input type="checkbox"/>	2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii
<input type="checkbox"/>	3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2019 de către entitățile prevăzute la pct.9 alin.(3) din *Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al căror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic*

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori:

Capitaluri - total	80.271.545
Capital subscris	10.692.459
Profit/ pierdere	2.952.916

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

BURTON YINA

Semnătura



INTOCMIT,

Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr. de înregistrare în organismul profesional

SEMNATURA DEVINE VIZIBILĂ DUPĂ O  
VALIDARE CORECTĂ

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?	<input checked="" type="radio"/> DA <input type="radio"/> NU
Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale?	<input type="radio"/> DA <input checked="" type="radio"/> NU

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

AUDITOR

Nume și prenume auditor persoană fizică/ Denumire firmă de audit

TOTAL AUDIT SRL

Nr. de înregistrare în Registrul ASPAAS

FA373

CIF/ CUI

14810244

Formular VALIDAT

## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2019

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMFP nr 3781 / 2019	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2019	31.12.2019
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	1.196	1.072
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	133.806.597	153.340.590
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296* )	03	03	1.741.182	1.741.902
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	135.548.975	155.083.564
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	44.573	49.311
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	1.634.865	1.658.917
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	1.634.865	1.658.917
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	2.108.716	3.170.013
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	3.788.154	4.878.241
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	14.982	15.726
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+473***+509+5186+519)				
	15	13	1.466.641	1.288.084
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b> (rd.09+11-13-20-23-26)				
	16	14	2.336.495	3.605.883
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>				
	17	15	137.885.470	158.689.447
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+473***+509+5186+519)				
	18	16	81.063.513	78.098.384
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>				
	19	17		
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>				
	20	18	311.982	319.518
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)				
	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 475*)				
	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 475*)				
	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)				
	24	22	311.982	319.518

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 472*)	26	24	311.982	319.518
<b>3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)</b>	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)</b>	31	29	10.692.459	10.692.459
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	10.692.459	10.692.459
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
<b>II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	37	35		
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	38	36	57.532.026	78.052.894
<b>IV. REZERVE (ct.106)</b>	39	37	956.888	1.126.032
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>				
<b>SOLD C (ct. 117)</b>	43	41	0	0
<b>SOLD D (ct. 117)</b>	44	42	15.865.076	12.383.612
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C (ct. 121)</b>	45	43	3.410.575	2.952.916
<b>SOLD D (ct. 121)</b>	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	216.897	169.144
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	48	46	56.509.975	80.271.545
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	51	49	56.509.975	80.271.545

Suma de control F10 : 1560574201 / 3102178041

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

\*\*\*) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1)Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

### ADMINISTRATOR

Numele și prenumele

BURTON TINA

Semnătura



### INTOCMIT,

Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

**CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE**

la data de 31.12.2019

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar		
		2018	2019	
A	B	1	2	
(formulele de calcul se referă la Nr.rd. din col.B)				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	17.855.711	17.588.267
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	02	17.855.711	17.588.267
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04	04		
---Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing - (ct.766*-)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	05	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	06	07		
Sold D	07	08		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	08	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	09	10		2.862.605
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	10	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	11	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	12	13	17.208	55.677
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	13	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14	15		
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>	15	16	17.872.919	20.506.549
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	16	17	166.659	119.660
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	17	18	32.079	35.482
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	18	19	1.548.861	1.671.906
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	19	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	20	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	21	22	2.815.939	2.800.232
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	22	23	2.751.789	2.730.260
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	23	24	64.150	69.972
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	24	25	2.327.440	2.307.403
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817 - din ct.6818)	25	26	2.327.440	2.307.403
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	26	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	27	28	19.500	-404.836

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct 6818)	28	29	172.022	192.560
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	29	30	152.522	597.396
<b>11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>3.571.725</b>	<b>5.750.683</b>
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	31	32	2.573.345	2.823.741
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	32	33	996.621	988.160
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	33	34	39	34
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	34	35		1.933.176
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	35	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	36	37	1.720	5.572
---Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
<b>Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)</b>	<b>37</b>	<b>39</b>		
- Cheltuieli (ct.6812)	38	40		
- Venituri (ct.7812)	39	41		
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>10.482.203</b>	<b>12.280.530</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:</b>				
- Profit (rd. 16 - 42)	41	43	7.390.716	8.226.019
- Pierdere (rd. 42 - 16)	42	44	0	0
<b>12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)</b>	<b>43</b>	<b>45</b>		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	44	46		
<b>13. Venituri din dobânzi (ct. 766)</b>	<b>45</b>	<b>47</b>	<b>2.990</b>	<b>3.530</b>
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	48	2.413	2.624
<b>14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)</b>	<b>47</b>	<b>49</b>		
<b>15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)</b>	<b>48</b>	<b>50</b>	<b>1.088.703</b>	<b>580.543</b>
- din care, venituri din alte imobilizări financiare ( ct. 7615)	49	51		
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 45+47+49+50)</b>	<b>50</b>	<b>52</b>	<b>1.091.693</b>	<b>584.073</b>
<b>16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)</b>	<b>51</b>	<b>53</b>		<b>18.242</b>
- Cheltuieli (ct.686)	52	54		18.242
- Venituri (ct.786)	53	55		
<b>17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)</b>	<b>54</b>	<b>56</b>	<b>2.980.176</b>	<b>2.850.350</b>
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	55	57		
<b>18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>1.164.298</b>	<b>2.558.623</b>
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 53+56+58)</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>4.144.474</b>	<b>5.427.215</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>				
- Profit (rd. 52 - 59)	58	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	59	61	3.052.781	4.843.142

<b>VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)</b>	60	62	18.964.612	21.090.622
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)</b>	61	63	14.626.677	17.707.745
<b>19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 62 - 63)	62	64	4.337.935	3.382.877
- Pierdere (rd. 63 - 62)	63	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	64	66	927.360	429.961
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	65	67		
22. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	66	68		
<b>23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:</b>				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	67	69	3.410.575	2.952.916
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	68	70	0	0

Suma de control F20 : 312278429 / 3102178041

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 22 (cf.OMFP 3781/2019)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 32 (cf.OMFP 3781/2019)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

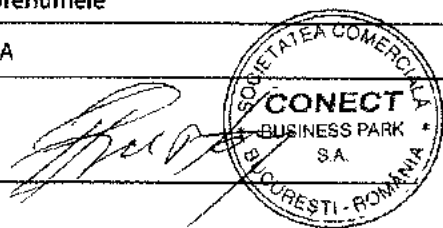
**ADMINISTRATOR,**

**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

BURTON TINA

Semnătura



Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

**DATE INFORMATIVE** la data de 31.12.2019

F30 - pag. 1

Cod 30

(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

<b>I. Date privind rezultatul înregistrat</b>	Nr.rd. OMFP nr.3781/ 2019	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>
Unitați care au înregistrat profit	01	01	1		2.952.916
Unitați care au înregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au înregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
<b>II Date privind platile restante</b>		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>T=2+3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributiile pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariați și alte persoane asimilate	10	10			
- contributiile pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributiile pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale și alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditori	16	16			
Impozite, contributiile și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
<b>III. Numar mediu de salariați</b>		Nr. rd.	<b>31.12.2018</b>		<b>31.12.2019</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>
Numar mediu de salariați	20	19	19		19
Numarul efectiv de salariați existenți la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	22		20
<b>IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante</b>				Nr. rd.	Sume (lei)
<b>A</b>				<b>B</b>	<b>1</b>
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23	

<b>Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat</b>	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 7)	26	25		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
<b>Subvenții</b> încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
<b>Creanțe restante</b> , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	35	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	36	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	37	36		
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	38	37	57.870	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	39	37a (302)		
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	40	38		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	41	39	0	0
- din fonduri publice	42	40		
- din fonduri private	43	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	44	42	0	0
- cheltuieli curente	45	43		
- cheltuieli de capital	46	44		
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de inovare	47	45		
<b>VIII. Alte informații</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	48	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	49	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	50	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	51	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	52	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	53	47b (306)		

Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	54	48	1.737.772	1.737.772
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	55	49	1.737.772	1.737.772
- acțiuni necotate emise de rezidenți	56	50		
- părți sociale emise de rezidenți	57	51	300.863	300.863
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	58	52	1.436.909	1.436.909
- dețineri de cel puțin 10%	59	52a (307)	1.436.909	1.436.909
- obligațiuni emise de nerezidenți	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	61	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a căror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	63	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	64	57	3.905.326	3.295.911
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	65	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	66	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	67	59	3.892.964	2.503.405
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	68	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	69	61	84.081	175.541
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	70	62	45.853	83.168
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	71	63		52.945
- subvenții de încasat(ct.445)	72	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	73	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	74	66	38.228	39.428
Creanțele entităților în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	75	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	76	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	77	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	78	70		

Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), (rd.72 la 74)	79	71	422.439	431.637
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	80	72	109.245	116.869
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	81	73	313.194	314.768
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	82	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	83	75		
- de la nerezidenți	84	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	85	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	86	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), (rd.79 la 82)	87	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	88	79		
- părți sociale emise de rezidenți	89	80		
- actiuni emise de nerezidenți	90	81		
- obligatiuni emise de nerezidenți	91	82		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	92	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	93	84	9.602	10.118
- în lei (ct. 5311)	94	85	9.602	10.118
- în valută (ct. 5314)	95	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	96	87	2.099.114	3.159.895
- în lei (ct. 5121), din care:	97	88	1.982.449	3.122.706
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	98	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	99	90	116.665	37.189
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	100	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	101	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	102	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	103	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	104	95	1.885.772	1.621.386
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	105	96		
- în lei	106	97		
- în valută	107	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	108	99		
- în lei	109	100		

- în valută	110	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	111	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	112	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	113	104		
- în valută	114	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	115	106	107.149	13.783
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	116	107		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	117	108	674.587	849.125
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	118	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	119	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	120	110	47.241	51.805
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	121	111	735.991	378.332
- datorii în legatură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	122	112	129.539	131.712
- datorii fiscale în legatură cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	123	113	605.474	246.490
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	124	114	8	5
- alte datorii în legatură cu bugetul statului (ct.4481)	125	115	970	125
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	126	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2)	127	117		
(din ct. 451), din care:				
- cu scadența inițială mai mare de un an	128	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	129	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	130	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	131	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	132	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) (rd.123 la 127)	133	122	320.804	328.341
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	134	123		
-alte datorii în legatură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legatură cu institutiile publice (institutiile statului ) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	135	124	320.804	328.341

- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	136	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	137	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	138	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	139	128				
- către nerezidenți	140	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	141	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	142	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	143	130	10.692.459	10.692.459		
- acțiuni cotate 4)	144	131	10.692.459	10.692.459		
- acțiuni necotate 5)	145	132				
- părți sociale	146	133				
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	147	134				
Brevete și licențe (din ct.205)	148	135	16.457	17.479		
<b>IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	149	136				
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	150	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	151	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	152	139				
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	153	140				
<b>XII. Capital social vărsat</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2018</b>		<b>31.12.2019</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>
			<b>Col.1</b>	<b>Col.2</b>	<b>Col.3</b>	<b>Col.4</b>
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)</b>	154	141	10.692.459	X	10.692.459	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	155	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	156	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	157	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	158	145				
- cu capital integral de stat	159	146				
- cu capital majoritar de stat	160	147				
- cu capital minoritar de stat	161	148				

- deținut de regii autonome	162	149				
- deținut de societăți cu capital privat	163	150	10.381.396	97,09	10.381.396	97,09
- deținut de persoane fizice	164	151	306.517	2,87	306.517	2,87
- deținut de alte entități	165	152	4.546	0,04	4.546	0,04
		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>			
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2018</b>		<b>2019</b>	
<b>XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:</b>	166	153				
- către instituții publice centrale;	167	154				
- către instituții publice locale;	168	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	169	156				
		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>			
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2018</b>		<b>2019</b>	
<b>XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b>	170	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	171	158				
- către instituții publice centrale	172	159				
- către instituții publice locale	173	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	174	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	175	162				
- către instituții publice centrale	176	163				
- către instituții publice locale	177	164				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	178	165				
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor din profitul raportat</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>			
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2018</b>		<b>2019</b>	
Dividende distribuite acționarilor în perioada de raportare din profitul raportat	179	165a (312)				
<b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>			
<b>A</b>		<b>B</b>			<b>2019</b>	
- dividendele interimare repartizate a)	180	165b (315)				
<b>XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>			
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2018</b>		<b>2019</b>	

Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	181	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	182	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	183	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	184	169		
<b>XVIII. Venituri obținute din activități agricole</b> *****)		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Venituri obținute din activități agricole	185	170		

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

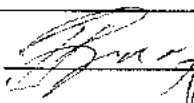

Numele si prenumele

Numele si prenumele

BURTON TINA

OLTEANU MIHAELA

Semnatura

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**Formular  
VALIDAT**

\* Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) - reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

\*\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare. Cheltuielile se vor completa conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

\*\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

\*\*\*\*) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

\*\*\*\*\*) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

\*\*\*\*\*) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înainte de deduceri și impozitelor aferente ...'.

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile 'cu scadența inițială mai mare de un an' și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.  
3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datorile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 155 - 165 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 154.

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperărilor. Nu se raportează dividendele prezentate la rd. 166.

**SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**  
la data de 31.12.2019

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Alte imobilizari	02	21.480	1.022		X	22.502
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 04)</b>	<b>05</b>	<b>21.480</b>	<b>1.022</b>		<b>X</b>	<b>22.502</b>
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
Terenuri	06	17.858.347	2.956.519	1.976.366	X	18.838.500
Constructii	07	6.614.815	2.258.807	826.102		8.047.520
Instalatii tehnice si masini	08	5.007.448	40.177	12.760	12.760	5.034.865
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	2.349.701	11.342	27.088	27.088	2.333.955
Investitii imobiliare	10	108.839.336	19.014.671	5.604.767		122.249.240
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13	3.110.543	40.177	40.177		3.110.543
Investitii imobiliare in curs de executie	14	219.925				219.925
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
<b>TOTAL (rd. 06 la 15)</b>	<b>16</b>	<b>144.000.115</b>	<b>24.321.693</b>	<b>8.487.260</b>	<b>39.848</b>	<b>159.834.548</b>
<b>III.Imobilizari financiare</b>	<b>17</b>	<b>1.741.182</b>	<b>720</b>		<b>X</b>	<b>1.741.902</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)</b>	<b>18</b>	<b>145.762.777</b>	<b>24.323.435</b>	<b>8.487.260</b>	<b>39.848</b>	<b>161.598.952</b>

## SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta immobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte immobilizari	20	20.284	1.146		21.430
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
<b>TOTAL (rd.19+20+21)</b>	<b>22</b>	<b>20.284</b>	<b>1.146</b>		<b>21.430</b>
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
Terenuri	23				
Constructii	24	464.005	231.388	695.393	0
Instalatii tehnice si masini	25	4.354.913	258.455	12.760	4.600.608
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	1.879.913	40.525	27.088	1.893.350
Investitii imobiliare	27	3.494.687	1.775.889	5.270.576	0
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
<b>TOTAL (rd.23 la 29)</b>	<b>30</b>	<b>10.193.518</b>	<b>2.306.257</b>	<b>6.005.817</b>	<b>6.493.958</b>
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)</b>	<b>31</b>	<b>10.213.802</b>	<b>2.307.403</b>	<b>6.005.817</b>	<b>6.515.388</b>

## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
<b>TOTAL (rd.32 la 34)</b>	<b>35</b>				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
Terenuri	36				
Constructii	37				
Instalatii tehnice si masini	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	39				
Investitii imobiliare	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	41				
Active biologice productive	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
<b>TOTAL (rd. 36 la 44)</b>	<b>45</b>				
<b>III.Imobilizari financiare</b>					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47				

Suma de control F40 : 1092280242 / 3102178041

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnătura


Formular  
VALIDAT

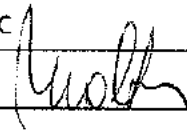
Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

### Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro)!

Conturi entitati mici

1011 SC(+).F10S.R31

OK

1 (ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)		
Nr.cr.	Cont	Suma
1		

-

+

Salt

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.  
 B-dul DIMITRIE POMPEI, 10A  
 SECTOR 2, BUCURESTI  
 RO 116  
 J40/996/1991

**Situatia modificarii capitalurilor proprii la 31 decembrie 2019**

lei

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		Total, din care :	Total, din care :	Total, din care :	Total, din care :	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	10.692.459			0		10.692.459
Rezerve din reevaluare	57.532.026	21.316.744		795.876		78.052.894
Rezerve legale	667.519	169.144		0		836.663
Alte rezerve	289.369	0		0		289.369
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C Sold D				3.193.678	
		36.549.908				33.356.230
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	Sold C Sold D	20.654.412	287.786			20.942.198
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C Sold D	30.420				30.420
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C Sold D	3.410.575	21.688.019	22.145.678		2.952.916
		0		0		0
Repartizarea profitului		216.897	216.897	169.144		169.144
Total capitaluri proprii		56.509.975	43.509.446	19.747.876		80.271.545

ADMINISTRATOR,  
 Numele si prenumele

TINA BURTON

Semnatura

Stampila unitatii



INTOCMIT,  
 Numele si prenumele

MIHAELA OLTEANU

Semnatura

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.  
 B-dul DIMITRIE POMPEI, 10A  
 SECTOR 2, BUCURESTI  
 RO 116  
 J40/996/1991

SECTIUNEA 4  
 SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE  
 la data de 31 decembrie 2019

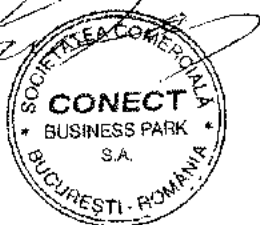
Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
<b>A</b>		
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :</b>	31-Dec-18	31-Dec-19
Incasari de la clienti	21.772.496	22.459.729
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	5.771.816	6.401.952
Plati catre si in numele angajatilor	1.591.537	1.582.753
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de sta	2.134.186	2.141.180
Dobanzi si comisioane bancare platite	3.075.606	2.871.219
Impozit pe profit platit	634.624	775.642
Tva platit	2.557.262	2.575.601
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari din asigurari si despagubiri	0	0
<b>Trezorerie neta din activitati de exploatare</b>	<b>6.007.465</b>	<b>6.131.382</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:</b>		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari	360.898	97.482
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	577	907
Dividende incasate	0	0
<b>Trezorerie neta din activitatra de investitie</b>	<b>-360.321</b>	<b>-96.575</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>		
Incasari din emisiunea de actiuni	0	0
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
Incasari din creditari		
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	119.775	121.971
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	5.000	5.000
Imprumuturi platite	4.745.924	4.846.539
<b>Trezorerie neta din activitatra de finantare</b>	<b>-4.870.699</b>	<b>-4.973.510</b>
<b>Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie</b>	<b>776.445</b>	<b>1.061.297</b>
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	1.332.271	2.108.716
<b>Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar</b>	<b>2.108.716</b>	<b>3.170.013</b>

ADMINISTRATOR,  
 Numele si prenumele

TINA BURTON

Semnatura

Stampila unitatii



INTOCMIT,  
 Numele si prenumele

OLTEANU MIRABELA

Semnatura

**CONECT BUSINESS PARK S.A.**  
**B-dul.Dimitrie Pompei, nr.10A,**  
**Sector 2, Bucuresti**  
**C.I.F.- RO 116**  
**J40/996/1991**

**Propunere de repartizare a profitului din exercitiul financiar 2019**

S.C.Conect Business Park S.A. a inregistrat in cadrul exercitiului financiar 2019 un profit net in valoare de 2.952.916 lei.

Propunere de repartizare a profitului la 31.12.2019:

- Constituire rezerva legala: 169.144 lei;
- Acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 2.783.772 lei;

**Administrator Unic**  
**Tina Burton**



**DECLARATIE**  
in conformitate cu prevederile art.30 din Legea contabilitatii nr.82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31/12/2019 pentru :  
S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.  
Adresa: B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A,sector 2, Bucuresti , tel. 021 317 28 28  
Numar din registrul comertului J40/996/1991  
Forma de proprietate: 34-Societati comerciala pe actiuni  
Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): "Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate" (cod CAEN 6820)  
Cod de identificare fiscala: RO 116

---

**Subsemnatii:**

- Tina Burton , in calitate de Administrator Unic;
- Mihaela Olteanu, in calitate de Director Economic,

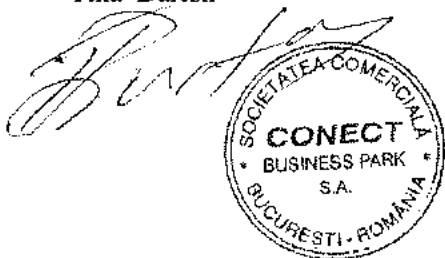
isi asuma raspunderea pentru intocmirea Situatiilor Financiare anuale la 31/12/2019 si confirma ca:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Administrator Unic  
Tina Burton



Director Economic  
Mihaela Olteanu

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Mihaela Olteanu.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

### Entitatea care raporteaza

Aceste situatii financiare sunt prezentate de: S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A.

- Sediul social - București, B-dul Prof.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2;
- Nr.ordine ORCE – J40/996/1991 din 12.03.1991;
- Cod unic de inregistrare – 116;
- Forma de organizare – societate pe actiuni cu capital privat în proporție de 100% ;
- Durata – nelimitata;
- Persoane imputernicite – Tina Burton;
- Domeniul de activitate – Inchirierea si subanchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate cod caen 6820;

La intocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale Ordinului 3781/2019 - privind principalele aspecte legate de intocmirea si depunerea situatiilor financiare anuale si a raportarilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitatile teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice.

### Nota 1

#### ACTIVE IMOBILIZATE

În exercitiul financiar încheiat la data de 31.12.2019 societatea a înregistrat următoarele miscari în cadrul imobilizarilor corporale:

- lei -

Elemente de active **)	Valoarea bruta ***)			
	Sold la 1 ianuarie	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie
0	1	2	3	4=1+2-3
Alte imobilizari	21.480	1.022	0	22.502
Terenuri	17.858.347	2.956.519	1.976.366	18.838.500
Constructii	6.614.815	2.258.807	826.102	8.047.520
Instalatii tehnice si masini	5.007.448	40.177	12.760	5.034.865
Alte instalatii, utilaje si mobilier	2.349.701	11.342	27.088	2.333.955
Investitii imobiliare	108.839.336	19.014.671	5.604.767	122.249.240
Avansuri si imobilizari corporale in curs	3.330.468	40.177	40.177	3.330.468
Imobilizari financiare	1.741.182	720	0	1.741.902
<b>TOTAL</b>	<b>145.762.777</b>	<b>24.323.435</b>	<b>8.487.260</b>	<b>161.598.952</b>

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

- lei -

Elemente de active **)	Deprecieri ****)			
	(amortizare si provizioane)			
	Sold la 1 ianuarie	Deprecierea inregistrata in cursul exercitiului	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie
0	5	6	7	8=5+6-7
Alte imobilizari	20.284	1.146	0	21.430
Terenuri	0	0	0	0
Constructii	464.005	231.388	695.393	0
Instalatii tehnice si masini	4.354.913	258.455	12.760	4.600.608
Alte instalatii, utilaje si mobilier	1.879.913	40.525	27.088	1.893.350
Investitii imobiliare	3.494.687	1.775.889	5.270.576	0
Avansuri si imobilizari corporale in curs	0	0	0	0
Imobilizari financiare	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>10.213.802</b>	<b>2.307.403</b>	<b>6.005.817</b>	<b>6.515.388</b>

#### Imobilizari necorporale

Imobilizarile necorporale constau în programe informatice si licente soft. Imobilizarile necorporale au fost evaluate la cost de achizitie, conform facturilor de achizitie, iar amortizarea a fost calculata folosind metoda liniara.

In cursul anului 2019 societatea a achizitionat imobilizarir necorporale in valoare totala de 1.022 lei, constand din licenta antivirus.

#### Imobilizari corporale

Pentru a raspunde la nevoile informationale ale utilizatorilor, sa poata anticipa evolutia viitoare a entitatii pe baza informatiilor degajate de situatiile financiare Conect Business Park S.A. a efectuat reevaluarea contabila a imobilizarilor corporale, respectiv terenri, cladiri si constructii speciale.

La 31 decembrie 2019, societatea a efectuat reevaluarea terenurilor, cladirilor si constructiilor speciale existente in patrimoniu la sfarsitul exercitiului financiar, astfel incat acestea sa fie prezentate in contabilitate la valoarea justa, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluari in sitatiile financiare intocmite pentru exercitiul financiar 2019, prin Raportul de evaluare nr.2/2020 efectuat de catre societatea ROMCONTROL S.A., membra a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania(ANEVAR). Plusurile din reevaluare afecteaza direct capitalurile proprii, cu exceptia cazului in care anterior s-a recunoscut o pierdere din reevaluare in rezultatul exercitiului. Pierderile din reevaluare afecteaza rezultatul exercitiului, cu exceptia cazului in care exista un plus de valoare contabilizat anterior direct in capitalurile proprii.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

Pentru terenuri rezultatul cumulat din reevaluare este urmatorul:

Un plus din reevaluare, care afecteaza direct capitalurile proprii in valoare de 19.074.117 lei, un plus de valoare de 2.843.595 lei care afecteaza direct contul de profit si pierdere, deoarece anterior s-a recunoscut o pierdere din reevaluare.

O pierdere din reevaluare, care afecteaza direct capitalurile proprii in valoare de 90.431 lei, si o pierdere de valoare de 1.885.935 lei, pierdere care afecteaza rezultatul exercitiului.

Pentru cladiri rezultatul cumulat din reevaluare este urmatorul:

Un plus din reevaluare, care afecteaza direct capitalurile proprii in valoare de 2.242.627 lei, un plus de valoare de 19.010 lei care afecteaza direct contul de profit si pierdere, deoarece anterior s-a recunoscut o pierdere din reevaluare.

O pierdere din reevaluare, care afecteaza direct capitalurile proprii in valoare de 417.659 lei, si o pierdere de valoare de 47.241 lei, pierdere care afecteaza rezultatul exercitiului.

In cursul anului 2019 societatea a inregistrat cresteri de imobilizari corporale in valoare de 102.167 lei, crestere determinata de investitiile efectuate in :

- achizitionarea a patru paviloane pentru fumatori in valoare de 50.648 lei;
- achizitionarea si montarea unui separator grasimi in valoare de 40.177 lei;
- achizitionare de mobilier, a unei centrale telefonice si o motocositoare in valoare de 11.342 lei;

Nu au fost achizitionate imobilizari corporale de la persoane afiliate.

Diminuarile de imobilizari corporale in valoare de 39.848 lei au constat in scoaterea din evidenta in urma uzurii accentuate a unui echipament format din hota cu tubulatura, variator de viteza si motor exterior si a unei centrale telefonice.

Amortizarea a fost calculata folosind metoda liniara. Duratele de viata utile au fost stabilite in conformitate cu Hotararea nr 2139/2004 pentru aprobarea catalogului mijloacelor fixe, diferit in functie de categoria de imobilizari.

#### Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate si alte investitii detinute ca imobilizari.

Imobilizarile financiare inregistrate la 31.12.2019 constau in 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.



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019*

### **NOTA 2**

#### **Propunere de repartizare a profitului din exercitiul financiar 2019**

S.C.Conect Business Park S.A. a inregistrat in cadrul exercitiului financiar 2019 un profit net in valoare de 2.952.916 lei.

Propunere de repartizare a profitului la 31.12.2019:

- Constituire rezerva legala: 169.144 lei;
- Acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 2.783.772 lei;

### **NOTA 3**

#### **Analiza rezultatului din exploatare**

- lei -

Indicator		Exercitiul precedent	Exercitiul curent
0		1	2
1	Cifra de afaceri neta	17.855.711	17.588.267
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	6.910.478	6.529.847
3	Cheltuielile activitatii de baza	2.982.598	2.919.892
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare	32.079	35.482
5	Cheltuielile indirecte de productie	3.895.801	3.574.473
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	10.945.233	11.058.420
7	Cheltuieli de desfacere	0	0
8	Cheltuieli generale de administratie	3.571.725	5.750.683
9	Alte venituri din exploatare	17.208	2.918.282
10	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	7.390.716	8.226.019



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

#### NOTA 4

#### Situatia creantelor si datoriilor

- lei -

Creante	Sold la 31.12.2019	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1=2+3	2	3
<b>Total din care:</b>	<b>1.658.917</b>	<b>1.119.696</b>	<b>539.221</b>
Furnizori debitori pentru prestari de servicii	-	-	-
Cienti interni	658.289	394.621	263.668
Cienti incerti	1.995.177	45.601	1.949.576
Cienti facturi de intocmit	642.445	642.445	-
Contributii bugetul de stat	175.541	91.460	84.081
Debitori diversi	299.042	1.788	297.254
Decontari privind interes, de particip SC O&C PROD.	108.627	5.000	103.627
Dobanzi aferente decontarilor cu entitatile as.O&CPROD	8.242	2.624	5.618
Ajustari pt.deprecierea creantelor clienti	-1.995.177	-45.601	-1.949.576
Ajustari pt.deprecierea creantelor debitori diversi	-116.400	-	-116.400
Ajustari pt.deprecierea creantelor decontari cu asociatii	-116.869	-18.242	-98.627
<b>TOTAL CREANTE</b>	<b>1.658.917</b>	<b>1.119.696</b>	<b>539.221</b>

- lei -

Datoriile *)	Sold la 31.12.2019	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1=2+3+4	2	3	4
<b>Total din care:</b>	<b>79.386.488</b>	<b>5.943.098</b>	<b>24.605.598</b>	<b>48.837.772</b>
<b>*Datorii financiare</b>	<b>78.098.384</b>	<b>4.888.669</b>	<b>24.374.430</b>	<b>48.835.285</b>
<b>*Alte datorii,din care:</b>	<b>1.288.084</b>	<b>1.054.429</b>	<b>231.168</b>	<b>2.487</b>
Furnizori interni	457.284	238.780	216.107	2.487
Furnizori de imobilizari	34.924	28.686	6.238	
Furnizori-facturi nesosite	356.916	356.916		
Personal salarii+ retineri salarii	51.805	51.805		
Asigurari sociale	131.712	131.712		
Ctb.asiguratorie petru munca	8.467	8.467		
Impozit pe salarii	24.909	24.909		
Impozit pe profit	-	-		
TVA de plata	166.990	166.990		
TVA neexigibila	46.124	46.124		
Fonduri speciale	5	5		
Alte datorii fata de bugetul statului	125	125		
Creditori diversi	8.823		8.823	



## **CONECT BUSINESS PARK S.A.**

### **NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**

La data de 31 decembrie 2019, soldul datoriilor financiare in valoare de 78.098.384 lei este format din:

- 78.084.601 lei ( echivalentul a 16.338.083 euro) un credit acordat de catre UnicreditBank
- 13.783 lei (echivalentul a 2.884 euro) Contract de leasing prin IDEA LEASING IFN S.A.

Creditul este format din doua facilitati:

- 1) Facilitatea 1 care la data de 31 decembrie 2019 are un sold de 18.169.544 lei ( echivalentul a 3.801.717 euro)  
Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1 (una) luna plus 3,5% pe an;
- 2) Facilitatea 3 care la data de 31 decembrie 2019 are un sold de 59.915.057 lei ( echivalentul a 12.536.367 euro)  
Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1 (una) luna plus 3,5% pe an;

Acest credit a fost garantat prin:

-Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei , nr. 10A, sector 2, compus din teren in suprafata totala de 30.759 mp;

-Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din constructia S+P+8ET tehnic, avand o suprafata construita la sol de 1.617 mp si constructia 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;

-Ipoteca asupra constructiei corp administrativ S+P+5ET, cu o suprafata construita la sol de 2.348,85 mp, situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, constructie amplasata pe terenul proprietatea Conect Business Park S.A.si atribuit in folosinta garantului ipotecar Stockmax Enterprises Ltd.

-Gaj asupra soldurilor tuturor conturilor de disponibil deschise de catre societate la Unicredit Bank.



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

#### NOTA 5

##### **CAPITALURI PROPRII**

A) Capital social subscris si varsat 10.692.459,13 lei

La inchiderea exercitiului financiar 2019 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 836.663 lei la 31 decembrie 2019 s-a majorat cu suma de 169.144 lei, reprezinta rezerva legala constituita conform legislatiei in vigoare ;

- Alte rezerve, in valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2019 ;

- Rezervele din reevaluare reprezinta diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea la curs istoric a imobilizarilor.

La sfarsitul exercitiului financiar 2019 au un sold creditor in valoare de 78.052.894 lei. Rezervele din reevaluare :

-s-au diminuat cu suma de 287.786 lei reprezentand surplusul din reevaluare realizat prin transferul direct in capitalul propriu ;

-s-au diminuat cu suma de 508.090 lei fata de valoarea contabila neta, rezultate din reevaluarea imobilizarilor corporale ;

- au inregistrat o crestere in suma de 21.316.744 lei fata de valoarea contabila neta rezultata din reevaluarea imobilizarilor corporale.

- Rezultatele sunt structuri de capitaluri proprii care imbraca forma profitului sau a pierderii, iar in raport cu perioada la care se refera sunt :

-Rezultatul reportat are un sold debitor in valoare de (12.383.612)lei ;

-Rezultatul curent al exercitiului la 31 decembrie 2019 a inregistrat profit in valoare de 2.952.916 lei ;

Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 80.271.545 lei. Au inregistrat o crestere de 42,05%, de la 56.509.975 lei la 31 decembrie 2018 ajungand la 80.271.545 lei la 31 decembrie 2019.



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

#### NOTA 6

##### Ajustari pentru deprecierea creantelor

La 31 decembrie 2019, societatea a considerat necesara constituirea unei ajustari pentru deprecierea creantelor clienti in valoare de 45.601 lei, pentru societatile afiliate.

In cursul anului a fost incasata creanta in valoare de 423.046 lei, in baza Titlului Executoriu –Sentinta Civila nr.7254/2016, prin urmare s-a anulat ajustarea pentru deprecierea creantei clientului incert Media Center Office S.R.L pentru care a fost constituita ajustare in anii precedenti ;

A fost incasata suma de 27.392 lei de la Tina Industries SRL, diminuandu-se ajustarea constituita in anii precedenti.

Pentru clientul incert Rotina Product SRL HD, ajustarea in valoare de 143.718 lei a fost anulata, suma fiind trecuta pe cheltuieli cu ocazia scoaterii din evidenta a clientului incert, in baza Deciziei Administratorului unic, societatea a incetata sa functioneze fiind radiata din evidentele Registrului Comertului.In același timp a fost scos din evidenta contabila debitul pe care Rotina Product HD il are de incasat de la Conect Business Park SA, in valoare de 10.575 lei suma fiind trecuta pe venituri.

Pentru clientul incert Unic Decosofa SRL, ajustarea in valoare de 3.240 lei a fost anulata, suma fiind trecuta pe cheltuieli cu ocazia scoaterii din evidenta a clientului incert.

A fost suplimentata ajustarea pentru deprecierea creantelor – decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii cu valoarea de 18.242 lei.

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie	Transferuri *)		Sold la 31 decembrie
		in cont	din cont	
0	1	2	3	4=1+2-3
Ajustari pentru deprecierea creantelor-clienti	2.546.972	45.601	597.396	1.995.177
Ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii	98.627	18.242	-	116.869
Ajustari pentru deprecierea creantelor-debitori diversi	116.400	-	-	116.400



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

#### NOTA 7

#### PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

##### POLITICI SI TRATAMENTE CONTABILE SEMNIFICATIVE

Situatiile financiare anuale au fost intocmite in conformitate cu Legea contabilitatii nr.82/1991, republicata si cu prevederile cuprinse in Reglementarile contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr.1802/2014.

#### APLICAREA PRINCIPILOR CONTABILE

##### **Principiul continuitatii activitatii.**

La sfarsitul exercitiului 2019 nu au existat elemente de nesiguranta legate de anumite evenimente care sa duca la incapacitatea societatii de a-si continua activitatea.

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar.

In contextul situatiei generate de epidemia COVID-19, se cotureaza la nivel national o situatia de criza economica si asa cum preconizeaza analistii economici, aceasta criza va afecta intreg sistemul economic din tara, cu repercursiuni negative pentru toti agentii economici, care in momentul de fata sunt greu de evaluat. Societatea, in vederea asigurarii continuitatii activitatii comerciale, ar trebui sa se axeze pe acorduri cu creditorii si cu alte parti interesate in vederea negocierii unor perioade de gratie pe termen scurt care sa echilibreze nevoia de stabilizare a activitatii, de a-si proteja propria pozitie fata de impactul negativ al crizei economice.

Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa-si continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

##### **Moneda de prezentare a situatiilor financiare**

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala. Elementele incluse in aceste situatii financiare sunt prezentate in lei romanesti.



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019*

#### **Conversia tranzactiilor in moneda straina**

Tranzactiile Societății in moneda straina sunt inregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Nationala a Romaniei pentru data cand au fost efectuate tranzactiile. Soldurile in valuta sunt convertite in lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilantului. Diferentele de curs favorabile sau nefavorabile rezultate din decontarea tranzactiilor in valuta si din reevaluarea soldurilor la inchiderea exercitiului financiar sunt recunoscute ca venituri sau cheltuieli in contul de profit si pierdere.

#### **Imobilizări necorporale**

1. Concesiunile, brevetele, licențele, marcile comerciale, drepturile si activele similare  
Licențele, marcile comerciale, drepturile si activele similare se inregistreaza la costul de achizitie. Licențele si activele similare sunt amortizate folosind metoda liniara pe o perioada de 12 luni.

2. Avansuri si alte imobilizari necorporale

In cadrul avansurilor si altor imobilizari necorporale se inregistreaza avansurile acordate furnizorilor de imobilizari necorporale, programele informatice achizitionate de la terti pentru necesitatile proprii de utilizare, precum si alte imobilizari necorporale  
Cheltuielile care permit imobilizarilor necorporale sa genereze beneficii economice viitoare peste performanta prevazuta initial sunt adaugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizari necorporale daca nu sunt parte integranta a imobilizarilor corporale.

#### **Imobilizari corporale**

1. Cost/evaluare

Imobilizarile corporale sunt evaluate initial la cost de achizitie.

Reevaluarile trebuie facute cu suficienta regularitate, astfel incat valoarea contabila sa nu difere substantial de cea care ar fi determinata folosind valoarea justa de la data bilantului, astfel societatea procedeaza la reevaluarea imobilizarilor corporale terenuri si cladiri, existente la sfarsitul exercitiului financiar, o data la 3 ani, astfel incat acestea sa fie prezentate in contabilitate la valoarea justa, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări in situatiile financiare intocmite pentru acel exercitiu.

Intretinerea si reparatiile imobilizarilor corporale se trec pe cheltuieli atunci cand apar, iar imbunatatirile semnificative aduse imobilizarilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viata a acestora sau care maresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice de catre acestea, sunt capitalizate.



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019*

#### 2. Amortizare

Amortizarea se calculeaza la valoarea de intrare, folosindu-se metoda de amortizare liniara de-a lungul duratei utile de viata estimata a activelor.

#### 3. Vanzarea/casarea imobilizarilor corporale

Imobilizarile corporale care sunt vandute sunt scazute din bilant impreună cu amortizarea cumulată corespunzatoare. Profitul rezultat dintr-o asemenea operatiune este inclus in contul de profit si pierdere curent.

#### 4. Costurile indatorarii

Cheltuielile cu dobanzile aferente tuturor imprumuturilor sunt trecute pe cheltuieli în momentul in care se efectueaza.

#### **Deprecierea activelor**

Imobilizarile corporale si alte active pe termen lung sunt revizuite pentru identificarea pierderilor din depreciere ori de cate ori evenimente sau schimbari in circumstante indica faptul ca valoarea contabila nu mai poate fi recuperata. Pierderea din depreciere este reprezentata de diferenta dintre valoarea contabila si valoarea de inventar .

#### **Investitii imobiliare**

Investitiile imobiliare sunt recunoscute atunci cand o proprietate imobiliara sau o parte a acesteia este detinuta mai degraba in scopul incheierii si/sau pentru cresterea valorii capitalului, decat pentru a fi utilizata in productia de bunuri, prestarea de servicii, in scopuri administrative sau pentru a fi vanduta pe parcursul desfasurarii normale a activitatii,

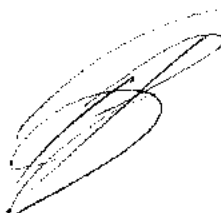
Investitiile imobiliare sunt recunoscute la valoarea justa, care reflecta conditiile de piata la data bilantului si nu include costurile estimate de vanzare. Toate modificarile valorii juste a investitiilor imobiliare sunt recunoscute in contul de profit si pierdere.

La 31.12.2019 societatea are inregistrate investitii imobiliare in valoare de 122.249.240 lei.

#### **Imobilizari financiare**

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate si alte investitii detinute ca imobilizari.

Imobilizarile financiare sunt recunoscute in bilant la costul de achizitie sau la valoarea determinata prin contractul de dobandire a acestora.



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019*

#### **Stocuri**

Stocurile sunt înregistrate la cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă. Costul este determinat în general pe baza metodei FIFO (primul intrat- primul iese).

#### **Creante comerciale**

Creantele comerciale sunt înregistrate la valoarea facturată mai puțin ajustările înregistrate pentru deprecierea acestor creante. Ajustările pentru deprecierea creanțelor comerciale sunt constituite în cazul în care există evidente obiective asupra faptului că Societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele inițiale.

#### **Numerar și echivalente de numerar**

Numerarul și echivalentele de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost. Pentru situația fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casă, conturi la bănci.

#### **Capital social**

Capitalul este reprezentat de capitalul social. Capitalul social subscris și vărsat se înregistrează distinct în contabilitate, pe baza actelor de constituire și a documentelor justificative privind vărsamintele de capital.

#### **Dividende**

Dividendele aferente acțiunilor deținute sunt recunoscute în capitalurile proprii în perioada în care sunt declarate. Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobării situațiilor financiare anuale.

#### **Contabilitatea contractelor de leasing**

##### **Leasing financiar**

Contractele de leasing pentru imobilizările corporale în care Societatea își asumă toate riscurile și beneficiile aferente proprietății sunt clasificate ca și contracte de leasing financiar. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizată estimată a plăților. Fiecare plată este împărțită între elementul de capital și dobânda pentru a se obține o rată constantă pe durata rambursării. Sumele datorate sunt incluse în datoriile pe termen lung. Elementul de dobândă este trecut în contul de profit și pierdere pe durata contractului. Activele deținute în cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate și amortizate pe durata lor de viață utilă.



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019*

#### **Datorii comerciale**

Datoriile comerciale sunt inregistrate la valoarea sumelor care urmeaza a fi platite pentru bunurile sau serviciile primite.

#### **Beneficiile angajatilor**

Pensii si alte beneficii după pensionare.

Societatea nu opereaza nici un alt plan de pensii sau de beneficii dupa pensionare si, nu are nici un alt fel de alte obligatii referitoare la pensii.

#### **Impozitare**

Societatea inregistreaza impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportarile fiscale, conform legislatiei romanesti relevante.

#### **Recunoasterea veniturilor**

Veniturile se referă la bunurile vindute si la serviciile furnizate.

Veniturile din vinzarile de bunuri sunt recunoscute in momentul in care Societatea a transferat cumparatorului principalele riscuri si beneficii asociate detinerii bunurilor.

Veniturile aferente serviciilor furnizate sunt recunoscute in perioada la care se refera.

Veniturile din dobanzi sunt recunoscute periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente.

Veniturile din diferentele de curs sunt recunoscute atunci cand apar, respectiv la incasarea creantelor sau la plata datoriilor in valuta, reevaluarea datoriilor, creantelor si disponibilitatilor banesti in valuta la finele fiecarei luni .

In aceste situatii financiare, veniturile si cheltuielile sunt prezentate la valoarea bruta.

#### **Cifra de afaceri**

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate si de facturat, nete de TVA si rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate tertilor.

#### **Cheltuieli de exploatare**

Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute in perioada la care se referă.

#### **Valoarea justa a instrumentelor financiare**

Instrumentele financiare evidentiata in bilantul contabil includ casa si conturile bancare, creantele comerciale si alte creante, datoriile comerciale si alte datorii, precum și sumele datorate institutiilor de credit. Metodele specifice de recunoastere sunt prezentate in politicile individuale corespunzatoare fiecarui element.



## **CONECT BUSINESS PARK S.A.**

### **NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**

#### **Principiul permanentei metodelor**

Metodele de evaluare si politicile contabile au fost aplicate in mod consecvent de la un exercitiu financiar la altul.

#### **Principiul intangibilitatii.**

Bilantul de deschidere al exercitiului 2019 a corespuns cu bilantul de inchidere al exercitiului 2018.

#### **Principiul independentei exercitiului.**

Au fost evidentiata in conturile de venituri pentru care nu au fost inca intocmite facturile ( contul 418 "Clienti - facturi de intocmit "), respective in conturile de cheltuieli datoriiile pentru care nu s-au primit inca facturile ( contul 408 "Furnizori-facturi nesosite").

#### **Principiul necompensarii.**

La nivelul situatiilor financiare nu exista compensari intre active , pasive ,cheltuielile, venituri. Totusi la nivelul de inregistrari contabile, datorita sistemului compensarilor apar compensari de creante si datorii care sunt insa prevazute ca admise de legislatia in vigoare .

#### **Principiul prevalentei economicului asupra juridicului.**

Societatea reflecta realitatea economica a tranzactiilor efectuate in contabilitate.

#### **Principiul pragului de semnificatie.**

Consideram ca elementele cu valoare semnificativa au fost prezentate in situatiile financiare.

#### **Corectarea erorilor contabile**

Corectarea erorilor contabile se efectueaza la data constatarii lor.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar current se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere.

Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere daca sunt nesemnificative sip e seama rezultatului reportat daca sunt semnificative.

Din punct de vedere fiscal, societatea corecteaza erorile aferente exercitiilor precedente conform Codului Fiscal.



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

#### **Estimari**

Ca rezultat al incertitudinilor inerente in desfasurarea activitatilor, unele elemente ale situatiilor financiare anuale nu pot fi evaluate cu precizie, ci doar estimate.

Procesul de estimare implica rationamente bazate pe cele mai recente informatii credibile avute la dispozitie.

Societatea a estimat ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor incerti avand un sold la 31.12.2019 in valoare de 1.995.177 lei, ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului avand un sold la 31.12.2019 in valoare de 116.869 lei si ajustari pentru deprecierea creantelor –debitori diversi cu sold la 31.12.2019 in valoare de 116.400 lei.

Efectul modificarii unei estimari contabile se recunoaste prospectiv prin includerea sa in rezultatul:

- Perioadei in care are loc modificarea, daca aceasta afecteaza numai perioada respectiva, ex. ajustarea pentru clienti incerti;
- Perioadei in care are loc modificarea si a perioadelor viitoare, daca modificarea are efect si asupra acestora, ex.durata de viata utila a imobilizarilor corporale.

#### **NOTA 8**

#### **PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE**

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A. detine :

- 90% din capitalul social al societatii O&C PROD COM SERV SRL,

cu sediul social in jud.Ilfov,sat Saftica, comuna Balotesti, str.Intrarea Tec nr.3-5, cod CAEN ' Pescuit in ape dulci '.

- 25% din capitalul MERATHEA ESTATES LTD , persoana juridica rezidenta in Statul Cipru, adresa 16 Krinos St.,Limassol, inregistrata la autoritati sub nr.HE 223514/21.02.2008, reprezentand un numar de 1250 actiuni.

La 31.12.2019 capitalul social subscris si varsat al societății este de 10.692.459,13 lei.

În cursul anului 2019 nu au avut loc modificari ale capitalului social .

Capitalul social subscris si varsat are urmatoarea structura:



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

#### Actionari:

- 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 pierderi si beneficii;
- Alte persoane juridice 516 actiuni, reprezentand 0.04% din capitalul social si participarea la beneficii si pierderi.

Divizat in: 1.213.673 actiuni nominative cu valoarea nominala de 8,81 lei/actiune.  
Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent DEPOZITARUL CENTRAL ;  
Piata de tranzactionare a actiunilor emise de societate este Sistemul Alternativ de Tranzactionare AeRO administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

#### **NOTA 9**

#### **INFORMATII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE ȘI DE SUPRAVEGHERE**

a) Indemnizațiile acordate membrilor organelor de administrație, conducere si supraveghere

Ch cu indemnizatiile	<u>31 decembrie 2018</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Indemnizatii acordate Administator	1.329.272	1.242.093
Cheltuieli cu avantaje materiale	-	6.541
Indemnizatii de plata la sfarsitul perioadei catre Administator	21.375	21.375

- lei -

Cheltuirii cu salarile Directorilor	<u>31 decembrie 2018</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Cheltuieli cu salarile Directorilor	661.208	686.378
Cheltuieli cu avantaje materiale	23.400	21.264
Salarii de plata catre Directori la sf perioadei	12.358	11.581

- lei -

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

- b) Obligatiile contractuale cu privire la plata pensiilor catre fostii membrii ai organelor de administratie, conducere si supraveghere

Societatea nu are obligatii contractuale de plata a pensiilor catre fostii directori si administratori .

- c) Avansurile și creditele acordate membrilor organelor de administrație, conducere și Supraveghere

Societatea nu a acordat credite directorilor si administratorului in cursul anului 2019.

#### d) Salariati:

- lei -

Sariat	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Numărul mediu de angajați	19	19
Directori	3	3
Personal TESA	3	3
Personal muncitor	13	13
Cheltuieli cu salariile(TESA+muncitori)	678.045	716.112
Cheltuieli cu tichete de masa	59.865	57.870
Cheltuieli cu asigurarile sociale	64.150	69.972
Salarii de plata la sf perioadei	12.698	18.039

### Nota 10

#### Principali indicatori economico-financiari

		- lei -	2019	2018
1	Indicatori de lichiditate			
a)	Indicatorul lichiditatii curente	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	$= \frac{4.878.241}{1.288.084} = 3,79$	2,58

Acest indicator arata suma cu care activele circulante depasesc datoriile pe termen scurt si ofera garantia acoperirii datoriilor curente din activele curente. Valoarea recomandata si acceptabila este in jur de 2.



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

b)	Indicatorul lichiditatii imediate	$\frac{\text{Active curente - stocuri}}{\text{Datorii curente}}$	=	$\frac{4.828.930}{1.288.084}$	=	3,75	2,55
----	-----------------------------------	--	---	-------------------------------	---	------	------

Arata capacitatea societatii de a plati datoriile curente fara a lua in considerare stocurile, deoarece nu se pot transforma imediat in disponibil. Se recomanda cel putin o valoare supraunitara.

### 2 Indicatori de risc

a)	Indicatorul gradului de indatorare	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capitalul angajat}} \times 100$	=	$\frac{78.098.384}{158.369.929}$	=	49%	59%
----	------------------------------------	---	---	----------------------------------	---	-----	-----

Indicatorul arata cat la suta din capitalurile proprii reprezinta credite peste 1 an si posibilitatea acoperirii acestora din rezerve si capital social. Riscul nu trebuie sa se ridice la mai mult de 30%.

b)	Rata datoriilor	$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Total activ}} \times 100$	=	$\frac{79.386.468}{159.977.531}$	=	60%	59%
----	-----------------	---	---	----------------------------------	---	-----	-----

c)	Raportul datoriilor la capitalul propriu	$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Capitalul propriu}}$	=	$\frac{79.386.468}{80.271.545}$	=	0,99	1,46
----	--	--	---	---------------------------------	---	------	------

Daca acest indicator este prea ridicat, acest lucru ar putea semnala ca societatea si-a consumat intreaga capacitate de indatorare.

d)	Solvabilitatea totala	$\frac{\text{Capital propriu}}{\text{Total pasiv}} \times 100$	=	$\frac{80.271.545}{159.977.531}$	=	50%	41%
----	-----------------------	--	---	----------------------------------	---	-----	-----

### 3 Indicatori de activitate (de gestiune)

a)	viteza de rotatie a activelor imobilizate	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	=	$\frac{17.588.267}{155.083.564}$	=	0,11 ori	0,13
----	---	---	---	----------------------------------	---	----------	------

Indicatorul exprima numarul de rotatii efectuate de activele imobilizate pentru realizarea cifrei de afaceri.



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019*

b) viteza de rotatie a activelor  
totale

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}} = \frac{17.588.267}{159.977.531} = 0,11 \text{ ori } 0,13$$

Acest indicator evalueaza managementul activelor totale prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de activele societatii. Este recomandabil ca acest indicator sa fie cat mai mare

### Nota 11

#### Tranzacții cu părțile afiliate

-Societatea Conect Business Park S.A. detine 90% din capitalul social al societatii O&C Prod Com Serv S.R.L.;

- TINAPACK CO SRL detine 97,0908% din capitalul social al societatii Conect Business Park S.A.;

#### (1) **Vanzari de bunuri si servicii ( lei )**

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
TINAPACK CO SRL	9.880	10.062
TINA INDUSTRIES SRL	6.940	7.068
TINAROM SRL	6.781	6.906
EXACTA PROD COM SRL	3.989	4.062
TOP DELIGHT SRL	3.324	3.385
WEALTH MAGNET M. SRL	13.860	14.117
TOTAL	44.774	45.600

Conect Business Park S.A. detine in proprietate o locuinta de serviciu folosita de un membru al personalului cheie din conducerea societatii. In totalul veniturilor din chirii integrate in contul de profit si pierdere sunt aferenti acestei tranzactii 19.925 lei.



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

#### (2) Cumpărări de bunuri și servicii ( lei )

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
TINA INDUSTRIES SRL	204.921	208.620
Stockmax Enterprises Ltd, prin reprezentant fiscal	532.418	540.861
<b>TOTAL</b>	<b>737.339</b>	<b>749.481</b>

#### (3) Avansuri comerciale incasate/platite ( lei )


Avans comercial platit	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
TINA INDUSTRIES SRL	180.853 lei	180.853 lei

#### (4) Decontari in cadrul grupului ( lei )

Imprumuturi acordate	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2019
O&C PROD COM SERV SRL	103.627	108.627
Dobanzi aferente imprumut.acoprdate	5.618	8.242

#### 5) Solduri rezultate din vânzarea/cumpărarea de bunuri/servicii ( lei )

Solduri debitoare cu parti afiliate	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
TINAPACK CO SRL	82.485	92.548
TINA INDUSTRIES SRL	551.803	531.479
TINAROM SRL	181.977	188.882
EXACTA PROD COM SRL	28.253	32.315
TOP DELIGHT SRL	445.241	448.626
WEALTH MAGNET M. SRL	62.673	76.790
<b>TOTAL</b>	<b>1.352.432</b>	<b>1.370.639</b>

 20 | Page

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

Solduri creditoare cu partii afiliate	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
TINA INDUSTRIES SRL	7.671	42.915
TINAROM SRL	1.607	1.607
TOP DELIGHT SRL	880	880
<b>TOTAL</b>	<b>10.158</b>	<b>45.402</b>

#### **NOTA 12**

#### **ALTE INFORMATII**

- a) Informații cu privire la prezentarea Societății
- Sediul social - București, B-dul Prof.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 ;
  - Nr.ordine ORCE – J40/996/1991 din 12.03.1991 ;
  - Cod SIRUES - 40/0781161
  - Cod unic de inregistrare – 116
  - Forma de organizare – societate pe actiuni cu capital privat în proporție de 100% ;
  - Durata – nelimitata;
  - Persoane imputernicite – Tina Burton;
  - Domeniul de activitate – Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate cod caen 6820;
  - Punct de lucru în Jud.Ilfov, comuna Balotesti, sat Saftica, str.Intrarea Tec nr.3-5.
- b) Principalele rate de schimb utilizate pentru conversia în lei a soldurilor exprimate în monedă străină la 31 decembrie 2019 sunt:

#### **Rata de schimb**

(lei pentru 1 unitate din moneda straina)

Moneda straina	Abreviere	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Dolar SUA	USD	4,0736	4,2603
Euro	EUR	4,6639	4,7793

- c) **Cifra de afaceri**

La 31.12.2019 cifra de afaceri realizata a fost in valoare de 17.855.711 lei.Structura veniturilor realizate in anul 2019, in comparatie cu anul 2018 pe principalul segment de



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

activitate al societatii si anume inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, a fost urmatoarea :

INDICATORI	2018 VALOARE	%	2019 VALOARE	%
Venit din chirii	12.798.968	71,68	12.486.286	70,99
Venituri din administrare	4.983.228	27,91	4.987.911	28,36
Venituri din activitati diverse	73.515	0,41	114.070	0,65
TOTAL	17.855.711	100	17.588.267	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 2019 fata de anul 2018 cu aproximativ 1,5 %. Facand o analiza pe structura cifrei de afaceri observam o scadere a veniturilor din inchiriere cu aproximativ 2,4% in anul 2019, fata de anul 2018.

Aceasta scadere a veniturilor s-a inregistrat din cauza diminuarii suprafetelor inchiriate.

#### d) Informatii referitoare la impozitul pe profit curent

	<u>31.12. 2018</u>	<u>31.12. 2019</u>
Profit brut/(pierdere bruta)	4.337.935	3.382.877
Deduceri (rezerva legala)	216.897	169.144
Venituri neimpozabile	152.098	3.437.864
Cheltuieli nedeductibile	2.294.722	2.911.385
Profit impozabil	6.263.662	2.687.254
Pierdere fiscala de recuperate din anii precedenti	(467.665)	-
Profit impozabil	5.795.997	2.687.254
Pierdere fiscala de recuperate in anii urmasori		
Impozit pe profit	927.360	429.961



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

Rezultatul brut aferent exercitiului financiar 2019 este profit in valoare de 3.382.877 lei. Profitul contabil in suma de 3.382.877 lei s-a reantregit cu cheltuieli nedeductibile din punct de vedere fiscal in suma de 2.911.385 lei s-a repartizat suma de 169.144 lei, reprezentand rezerva legala determinata conform Legii 31/1990 si Legii 227/2015, reprezentand 5% din profitul brut s-au scazut alte venituri neimpozabile in valoare de 3.437.864 lei si a rezultat un profit impozabil in valoare de 2.687.254 lei si un impozit pe profit în sumă de 429.961 lei.

e) Cheltuielile cu chirile

Societatea a inregistrat urmatoarele cheltuieli cu chirile ( lei)

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Chiri platite	559.141	567.699

f) Onorariile platite auditorilor / cenzorilor

Societatea a platit în anul 2019 catre auditori onorarii conform prevederilor contractuale incheiate intre parti.

- g) Veniturile inregistrate in avans existente in sold la 31 decembrie 2019 sunt aferente perioadelor financiare urmatoare si sunt in valoare de 319.518 lei si reprezinta chiriile facturate in avans locatarilor conform contractelor de locatie. Cheltuielile efectuate in avans care urmeaza a se suporta esalonat pe cheltuieli, pe baza unui scadentiar in exercitiile viitoare , existente in sold la 31 decembrie 2019 in valoare de 15.726 lei, reprezinta asigurari la cladiri si mijloace de transport.

h) Contracte de leasing financiar

Conect Business Park S.A. are in derulare un contract de leasing financiar :

- finantator IDEA Leasing IFN S.A. ;
- bunul care formeaza obiectul contractului de leasing : autoturism ;
- valoare de finantare totala : 93.520 euro ;
- numarul ratelor de leasing : 60 ;
- la 31 decembrie 2019 a mai ramas de plata o rata de leasing ;

Soldul la 31 decembrie 2019 este in valoare de 2.884 euro, echivalentul a 13.783 lei.



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019*

#### i) Evenimente ulterioare

Extinderea epidemiei de coronavirus, provoaca tulburari pe pietele financiare, fiind asteptate efecte importate asupra economiei mondiale ca urmare a masurilor luate pentru a gestiona criza sanitara.

In contextul Situatiei de Urgenta, asa cum a fost decretata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 195/2020, se contureaza la nivel national o situatia de criza economica si asa cum preconizeaza analistii economici, aceasta criza va afecta intreg sistemul economic din tara, cu repercursiuni negative pentru toti agentii economici, care in momentul de fata sunt greu de evaluat.

Pentru Societatea Conect Business Park SA., efectele unei crize pe plan economic se pot resimti cel mai usor, ca urmare a deprecierii monedei nationale în raport cu euro, evolutie care se resimte imediat in ratele creditelor care trebuie platite catre banca, in facturi mai mari la utilități, cat si in puterea de cumparare.

Veniturile Societatii Conect Business Park SA., provin in procent de 100%, din inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, bazandus-se in totalitate pe chirile incasate de la locatarii care ocupa cele doua cladiri de birouri. Problemele de solvabilitate se pot agrava daca situatia are ca urmare incalcarea angajamentelor financiare, din partea locatarilor care si-au redus activitatea, aparitia cazurilor de neexecutare a obligațiilor contractuale la termenele scadente.

Societatea, in vederea asigurarii continuitatii activitatii comerciale, ar trebui sa se axeze pe acorduri cu creditorii si cu alte parti interesate in vederea negocierii unor perioade de gratie pe termen scurt care sa echilibreze nevoia de stabilizare a activitatii, de a-si proteja propria pozitie fata de impactul negativ al crizei economice.

Societatea trebuie sa regandeasca o strategie pe termen scurt si sa ia masuri in ce priveste esalonarea/amanarea incasarii chiriilor, pe perioada starii de urgenta, cel putin in vederea mentinerii actualilor locatari, in spatiile inchiriate si de a mentine, in continuare, un grad ridicat de ocupare pentru a-si asigura veniturile.

Societatea trebuie sa isi ia urgent masuri de precautie, in primul rand, de asigurare a unui tampon financiar care sa ii permita sa faca fața provocarilor din lantul de plati in urmatoarea perioada, astfel, sa isi monitorizeze mai atent cheltuielile, sa reduca durata medie de incasare a creantelor, care sa fie transpusa proportional catre scaderea termenelor de plata a furnizorilor.



**CONECT BUSINESS PARK S.A.**

**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**

Aceste evenimente ulterioare datei bilantului nu conduc la ajustarea situatiilor financiare anuale pentru anul 2019.

ADMINISTRATOR UNIC

TINA BURTON

Semnatura \_\_\_\_\_

Stampila unitatii



DIRECTOR ECONOMIC

MIHAELA OLTEANU

Semnatura \_\_\_\_\_



# CONECT

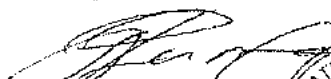
BUSINESS PARK

## DECLARATIE

Subsemnatii: Tina Burton in calitate de Administrator Unic si Olteanu Mihaela in calitate de Director Economic la Societatea comerciala CONECT BUSINESS PARK S.A., cu sediul in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sectorul 2, C.I.F. RO 116, nr.de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului J40/996/1991, declaram ca, dupa cunostintele noastre Situatiia financiar-contabila la 31 decembrie 2019, a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, a contului de profit si pierdere ale Societatii Conect Business Park S.A.

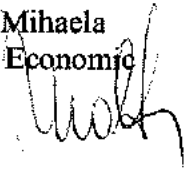
De asemenea, declaram ca Raportul Administratorului Unic intocmit la 31 decembrie 2019 prezinta in mod corect si complet informatiile prevazute de anexa nr.15 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Societatii Conect Business Park S.A.

27 aprilie 2020

  
Tina Burton  
Administrator Unic



Olteanu Mihaela  
Director Economic



---

CONECT BUSINESS PARK S.A.

Capital social subscris si varsat 10.692.459,13 RON, Registrul Comertului J40/996/1991, C.I.F.: RO 116,  
Bd. Dimitrie Pompei nr. 10A, Sector 2, Bucuresti - Romania

Tel: ++40.21.317.28.28; ++40.21.317.29.29 Fax: ++40.21.311.95.95; [www.conectbusinesspark.ro](http://www.conectbusinesspark.ro);

UniCredit Bank S.A.

sucursala Grigore Mora - cod IBAN RO79BACX000000070391310

## **RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT**

Catre,  
**Actionarii Conect Business Park**

### **Opinie**

1. Am auditat situațiile financiare ale societății CONECT BUSINESS PARK , care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2019, situația rezultatului, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare *individuale* la 31 decembrie 2019 se identifica astfel:

• Activ net/Total capitaluri proprii:	80.271.545 lei
• Cifra de afaceri	17.588.267 lei
• Profitul net al exercitiului financiar:	2.952.916 lei

3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate ale societății CONECT BUSINESS PARK sunt întocmite, sub toate aspectele semnificative, în conformitate cu Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, precum și Ordinul nr. 1802/2014, modificat, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate din Jurisdicția Română.

**Auditorul a concluzionat că, pe baza probelor de audit obținute, este adecvată o opinie nemodificată.**

### **Baza pentru opinie**

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA-uri) și Legea 162/2017. Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care

**TOTAL 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

le-am obtinut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

### **Incertitudine legata de continuitatea activitatii**

Societatea a inregistrat profit net in cursul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2019 si, la data respectiva, datoriile curente ale Societatii nu depaseau activele totale ale acesteia si nu exista incertitudine care ar fi pus in mod semnificativ la indoiala capacitatea Societatii de a-si continua activitatea.

Ca urmare a pandemiei provocata de COVID-19 in primele luni ale anului 2020, incertitudinea cu privire la viitorul societatii avand ca domeniu de activitate-inchirierea si subinchirierea spatiilor catre persoane juridice crește de la o zi la alta. Evolutia epidemiei contiua sa determine guvernul sa ia masuri din ce in ce mai restrictive in vederea protejarii populatiei si reducerii ariei de proliferare a virusului. Masurile luate ar putea influenta activitatea desfasurata de Societate.

### **Aspectele cheie de audit**

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta in efectuarea auditului financiar al situatiilor financiare din perioada curenta. Veniturile Societatii provin numai din inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, bazandu-se in totalitate pe chirile incasate de la chiriasi.PJ. Problemele de solvabilitate se pot agrava daca situatia are ca urmare incalcarea angajamentelor financiare de catre chiriasi. Pentru Conect Business Park , efectele unei eventuale crize pe plan economic se pot resimti cel mai usor si ca urmare a deprecierei monedei nationale în raport cu euro, evolutie care se resimte imediat in ratele creditelor care trebuie platite catre banca. Societatea are de achitat lunar rate si dobanzi pentru imprumutul acordat de banca pentru investitii efectuate in anii precedenti la imobilele inchiriate.

Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblul lor si in formarea opiniei noastre asupra acestor situatii financiare. Nu oferim o opinie separata pentru aceste aspecte cheie.

### **Evidențierea unor aspecte privind situatiile financiare**

**Activele imobilizate**, raportate de societate in situatiile financiare incheiate la 31.12.2019, se refera la : imobilizari corporale, necorporale si financiare. Valoarea bruta a imobilizarilor este de 161.598.952 lei, amortizarea inregistrata de 6.515.388 lei, iar valoarea neta a activelor imobilizate este de 155.083.564 lei.

**TOTAL 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

**Actiunile circulante** raportate in situatiile financiare sunt in valoare neta de 4.878.241 lei, inregistrand o crestere fata de anul precedent de 21.84%, ca urmare a cresterii cifrei de afaceri. La 31.12.2019 actiunile circulante curente raportate de societate depasesc datoriile curente ale societatii cu 3.598.157 lei.

**Datoriile** inregistrate de societate la 31.12.2019 sunt in suma de 79.386.468 lei, din care datoriile pe termen scurt in suma de 1.288.084 lei si datoriile pe termen lung de 78.098.384 lei. Ponderea cea mai mare in componenta datoriilor o detine imprumutul datorat de societate catre banca. Datoriile au scazut fata de anul 2018 cu 3.143.686 lei.

**Capitalul propriu inregistrat** la 31.12.2019 este in valoare pozitiva de 80.271.545 lei, inregistrand o crestere fata de anul precedent cu 23.761.570. Din datele prezentate reiese ca s-au respectat prevederile Legii 31 privind societatile comerciale. Ponderea cea mai mare o detin rezervele din reevaluare a mijloacelor fixe, respectiv cladiri si terenuri.

#### **Contul de profit si pierdere**

La 31.12.2019 societatea inregistreaza o cifra de afaceri de 17.588.267 lei, cu o scadere fata de anul precedent nerelevanta, respectiv de 267.444 lei din cauza diminuarii spatiilor inchiriate.

Profitul net inregistrat este de 2.952.916 lei, mai mic decat profitul anului 2018, cu 457.659 lei.

Avand in vedere indicatorii bilantieri prezentati mai sus si avand la baza previziunile estimate, consideram ca prezentele situatii financiare au fost intocmite pe baza **principiului continuitatii activitatii**, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a proba aplicabilitatea acestei evaluari, conducerea societatii a prezentat oportunitatile privind intrarile de numerar in perioada urmatoare.

#### **Alte informatii - Raportului administratorului**

Conducerea Societatii, respectiv Administratorul unic este responsabil pentru Alte informatii. Acele Alte informatii cuprind Raportul administratorului unic, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea si nici declaratia nefinanciară.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si aceste Alte informatii si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019, responsabilitatea noastra este sa citim acele Alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele Alte informatii sunt semnificativ

**TOTAL 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**

inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ

In ceea ce priveste Raportul administratorului unic, am citit si raportam ca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014, modificat, punctele 489-491.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorului unic pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare.
- b) Raportul administratorului a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014, actualizat.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2019, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorului unic. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect. Precizam ca in raport s-a facut o evaluare la riscul pandemiei de Coronavirus asupra activitatii desfasurate. De la data intocmirii situatiilor financiare pana la data intocmirii raportului nu s-au inregistrat evenimente ulterioare care pot influenta negativ veniturile Societatii.

**Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare**

Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela 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 acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.

**TOTAL 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

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

### **Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare**

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoiele semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute

**TOTAL 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**

pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii. Pe baza raționamentului profesional și a informațiilor disponibile, evaluarea făcută de societate este rezonabilă la momentul emiterii raportului de audit.

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, ca ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

Dintre aspectele comunicate persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit.

### **Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare**

Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor să audităm situațiile financiare aferente exercitiului financiar încheiat la 31.12.2013. Durata totală neîntreruptă a angajamentului este de 7 ani, acoperind exercitiile financiare încheiate între 2013-2019.

Confirmăm ca:

\* opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat administratorului unic al societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată;

\* nu am furnizat pentru societate servicii non-audit interzise, menționate la art. 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

### **Alte aspect**

Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Societății, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport

**TOTAL AUDIT**  
**MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA**  
**CUI 14816244**

**Nr. Inreg. Reg. Comertului: J40/7450/2002**  
**Sediul social: str. Borsa, nr. 48, sect. 1, Bucuresti**

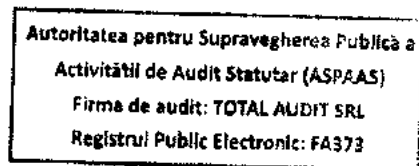
de audit, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitate decat fata de Societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.

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

Bucuresti,  
Data: 31.03.2020

TOTAL AUDIT, autorizatie, FA 373

Prin



Dorogan Madalina EC, auditor financiar, nr. AF 5366/2017  
Loc. Peris, Jud. Ilfov.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dorogan Madalina EC".

