

# CONECT BUSINESS PARK S.A.

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

### **NOTA 1: INFORMATII DESPRE SOCIETATE**

#### **1.1 Declaratia de conformitate**

Situatiile financiare prezentate au fost elaborate in conformitate cu Ordinului MF nr.107/2025 - privind principalele aspecte legate de intocmirea si depunerea situatiilor financiare anuale si a raportarilor contabile anuale ale operatorilor economici la Agentia Nationala de Administrare Fiscala.

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

***Situatiile financiare intocmite la data și pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2024 au fost auditate.***

#### **1.2.Informatii generale**

Infintata in 1974 sub denumirea de Intreprinderea CONECT, s-a reorganizat ca societate comerciala pe actiuni in baza legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome și societati comerciale, prin preluarea intregului activ și pasiv al fostei Intreprinderi, la data de 12.03.1991 ca S.C.CONECT S.A.

Aceste situatii financiare sunt prezentate de S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A., care isi desfasoara activitatea ca o societate pe actiuni conform Legii nr.31/1990 republicata, avand :

- 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 in proportie de 100% ;
- Durata – nelimitata;
- Persoane imputernicite – Tina Burton;
- Domeniul de activitate – Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate cod caen 6820;
- Punct de lucru in Jud.Ilfov, comuna Balotesti, sat Saftica, str.Intrarea Tec nr.3-5.
- 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, avand simbolul de emitent COEC
- Cod LEI : 5493005ZZEIEZS8MPJ74.

Structura actionariatului si numarul de drepturi de vot la data de 31.12.2024 se prezintă astfel:

- a. TinaPack CO SRL, care detine 1.178.365 actiuni cu drept de vot, reprezentând 97,09% din capitalul social,
- b. Alte persoane juridice care detin 2.308 actiuni cu drept de vot, reprezentand 0,19% din capitalul social, și
- c. persoane fizice care detin 33.000 actiuni cu drept de vot, reprezentand 2,72% din

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024*

capitalul social.

#### **NOTA 2: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE**

##### **2.1. Bazele intocmirii situatiilor financiare**

Acestea sunt situatiile financiare ale societatii Conect Business Park S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 au fost intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata 2008), cu modificarile ulterioare
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare („OMFP 1802/2014”)

Politicele contabile adoptate pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare sunt in conformitate cu principiile contabile prevazute de reglementarile contabile romanesti armonizate cu normele europene.

Aceste situatii financiare cuprind:

- Bilant;
- Contul de profit si pierdere;
- Situatia modificarii capitalurilor proprii;
- Situatia fluxurilor de trezorerie;
- Note explicative la situatiile financiare.

Situatiile financiare se refera doar la Conect Business Park S.A. Societatea se incadreaza in categoria entitatilor mici in ce priveste formatul ANAF al Situatiilor Financiare de intocmit la 31.12.2024.

Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea.

Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in Lei / RON.

Situatiile financiare anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De asemenea, situatiile financiare nu sunt menite sa prezinte rezultatul operatiunilor, fluxurile de trezorerie si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

##### **2.2. Principii contabile semnificative**

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

###### Principiul continuitatii activitatii

Societatea isi va continua in mod normal functionarea fara a intra in stare de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii.

###### Principiul permanentei metodelor

Societatea aplica consecvent de la un exercitiu financiar la altul politicile contabile si metodele de evaluare.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

#### Principiul prudentei

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoașterea și evaluarea s-a realizat pe o bază prudentă și, în special:

- a) în contul de profit și pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- b) datoriile aparute în cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
- c) deprecierea au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

#### Principiul contabilității de angajamente

Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente au fost recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele s-au produs (și nu pe măsura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) și au fost înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.

Veniturile și cheltuielile care au rezultat direct și concomitent din aceeași tranzacție au fost recunoscute simultan în contabilitate, prin asocierea directă între cheltuielile și veniturile aferente, cu evidențierea distinctă a acestor venituri și cheltuieli.

#### Principiul intangibilității

Bilanțul de deschidere al exercitiului financiar corespunde cu bilanțul de închidere al exercitiului financiar precedent.

#### Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv

În vederea stabilirii valorii corespunzătoare unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecărei componente ale elementelor de active și de datorii.

#### Principiul necompensării

Valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă datorii, respectiv veniturile cu cheltuielile.

Contabilizarea și prezentarea elementelor din situațiile financiare ținând cont de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză. Totuși la nivelul de înregistrări contabile, datorită sistemului compensărilor apar compensări de creanțe și datorii care sunt însă prevăzute ca admise de legislația în vigoare.

#### Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție

Elementele prezentate în situațiile financiare au fost evaluate pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție.

#### Principiul pragului de semnificație

Entitățile se pot abate de la cerințele cuprinse în reglementările contabile aplicabile referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt nesemnificative.

### **2.3. Moneda de raportare**

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională (Lei/RON). Contabilitatea operațiilor efectuate în valută se ține atât în moneda națională, cât și în valută. Elementele incluse în aceste situații sunt prezentate

# CONNECT BUSINESS PARK S.A.

## *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024*

in lei romanesti.

### **2.4. Situatii comparative**

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2024 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare ale exercitiului financiar precedent incheiat la 31.12.2023

### **2.5. Utilizarea estimarilor contabile**

Intocmirea situatiilor financiare in conformitate cu O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile cu modificarile ulterioare, presupune efectuarea de catre conducere a unor estimari si presupuneri care influenteaza valorile raportate ale activelor si datoriilor si prezentarea activelor si datoriilor contingente la data situatiilor financiare, precum si valorile veniturilor si cheltuielilor din perioada de raportare.

Rezultatele reale pot fi diferite de cele estimate. Aceste estimari sunt revizuite periodic si, daca sunt necesare ajustari, acestea sunt inregistrate in contul de profit si pierdere in perioada cand acestea devin cunoscute.

### **2.6. Continuitatea activitatii**

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

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

### **2.7. Conversii valutare**

Tranzactiile realizate in valuta sunt inregistrate initial la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la data tranzactiei.

La data bilantului elementele monetare exprimate in valuta si creantele si datoriile exprimate in lei a caror decontare se face in functie de cursul unei valute se evalueaza si se prezinta in situatiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data incheierii exercitiului financiar. Castigurile si pierderile din diferentele de curs valutar, realizate si nerealizate, intre cursul de schimb al pietei valutare, comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la data inregistrarii creantelor sau datoriilor in valuta si a celor exprimate in lei a caror decontare se face in functie de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt inregistrate in contabilitate si cursul de schimb de la data incheierii exercitiului financiar, sunt inregistrate in contul de profit si pierdere al exercitiului financiar respectiv.

Elementele nemonetare achizitionate cu plata in valuta si inregistrate la cost istoric (imobilizari, stocuri) se prezinta in situatiile financiare anuale utilizand cursul de schimb valutar de la data efectuarii tranzactiei.

Elementele nemonetare achizitionate cu plata in valuta si inregistrate la valoarea justa (de exemplu, imobilizarile corporale reevaluate) se prezinta in situatiile financiare anuale la aceasta valoare.

Cursul de schimb RON/EUR comunicat de Banca Nationala a Romaniei la 31 decembrie 2024 si 31 decembrie 2023 este:

Moneda/	31 Decembrie 2023	31 Decembrie 2024
RON/EUR	4,9746	4,9741

### **2.8. Imobilizari necorporale**

Imobilizarile necorporale sunt evaluate la cost mai putin amortizarea cumulata si pierderile cumulate din depreciere

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

#### Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt capitalizate si amortizate pe o perioada de 5 ani.

#### Cheltuieli de cercetare dezvoltare

Cheltuielile cu cercetarea (sau cele din faza de cercetare a unui proiect intern) se recunosc drept cheltuiala atunci cand sunt generate.

Cheltuielile de dezvoltare (sau cele din faza de dezvoltare a unui proiect intern) se recunosc ca imobilizare necorporala numai daca, o entitate poate demonstra toate elementele urmatoare:

- a) fezabilitatea tehnica pentru finalizarea imobilizarii necorporale, astfel incat aceasta sa fie disponibila pentru utilizare sau vanzare;
  - b) intentia sa de a finaliza imobilizarea necorporala si de a o utiliza sau vinde;
  - c) capacitatea sa de a utiliza sau vinde imobilizarea necorporala;
  - d) modul in care imobilizarea necorporala va genera beneficii economice viitoare probabile; entitatea poate demonstra existenta unei pietei pentru productia generata de imobilizarea necorporala ori pentru imobilizarea necorporala in sine sau, daca se prevede folosirea ei pe plan intern, utilitatea imobilizarii necorporale;
  - e) disponibilitatea unor resurse tehnice, financiare si de alta natura adecvate pentru a completa dezvoltarea si pentru a utiliza sau vinde imobilizarea necorporala;
  - f) capacitatea sa de a evalua credibil cheltuielile atribuibile imobilizarii necorporale pe perioada dezvoltarii sale
- Cheltuielile de dezvoltare sunt amortizate liniar pe durata de utilizare sau durata contractului.

#### Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare (Liste de clienti)

Concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare se inregistreaza in conturile de imobilizari necorporale la valoarea de aport sau costul de achizitie, dupa caz. In aceasta situatie valoarea de aport se asimileaza valorii juste.

Concesiunile primite se reflecta ca imobilizari necorporale atunci cand contractul de concesiune stabileste o durata si o valoare determinate pentru concesiune. Amortizarea concesiunii urmeaza a fi calculata utilizand metoda liniara si a fi inregistrata pe durata de folosire a acesteia, stabilita potrivit contractului.

Brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare sunt amortizate folosind metoda de amortizare liniara pe perioada contractului sau pe durata de utilizare, dupa caz, dupa cum este prezentat mai jos

Tip	An
Concesiuni	Durata contractului
Brevete	3 ani
Licente	3 ani
Marci comerciale, drepturi si active similar	3 ani
Fond comercial	4 ani

#### Fond comercial rezultat din fuziune/cumparare

Fondul comercial inregistrat de Societate este aferent transferului activelor si datoriilor ca urmare a preluarii activitatii de la un alt operator economic si reprezinta diferenta dintre pretul platit pentru activele achizionate si valoarea justa rezultata in urma evaluarii efectuata de profesionisti calificati in evaluare, recunoscuti national.

Fondul comercial este evaluat la cost mai putin amortizarea cumulata si pierderile cumulate din depreciere.

Fondul comercial se amortizeaza pe o perioada de 4 ani. Perioada de amortizare a fost determinata considerand un termen rational de estimare a evolutiei macroeconomice.

## CONNECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024*

Daca se estimeaza ajustari suplimentare pentru deprecierea fondului comercial, acestea corecteaza valoarea de intrare fara a fi reluate ulterior la venituri. Cheltuiala cu amortizarea aferenta acestora se ajusteaza ulterior pentru a aloca valoarea contabila astfel rezultata, pe o baza sistematica pe parcursul duratei ramase din perioada de amortizare stabilita pentru acel activ.

#### Alte imobilizari necorporale

Costurile aferente achizitionarii de programe informatice sunt capitalizate si amortizate pe baza metodei liniare pe 3 ani de durata utila de viata.

Pretul platit pentru portofoliul de clienti transferat intre entitati cu titlu oneros se recunoaste ca si imobilizare necorporala, in conditiile in care clientii respectivi vor continua relatiile cu entitatea.

#### **2.9. Imobilizari corporale**

##### Costul/Evaluarea

Costul initial al imobilizarilor corporale achizitionate consta in pretul de achizitie, incluzand taxele de import sau taxele de achizitie nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile atribuite direct imobilizarii corporale si orice costuri directe atribuite aducerii activului la locul si in conditiile de functionare.

Reducerile comerciale primite ulterior facturarii unor imobilizari corporale si necorporale identificabile ajusteaza in sensul reducerii costului de achizitie al bunurilor. Reducerile comerciale primite ulterior facturarii unor imobilizari corporale si necorporale care nu pot fi identificabile reprezinta venituri ale perioadei (contul 758 Alte venituri din exploatare). Reducerile comerciale inscrise pe factura de achizitie care acopera in totalitate contravaloarea imobilizarilor achizitionate se inregistreaza in contabilitate la valoarea justa, pe seama veniturilor in avans (contul 475 Subventii pentru investitii), veniturile in avans aferente acestor imobilizari reluandu-se in contul de profit si pierdere pe durata de viata a imobilizarilor respective.

Costul unei imobilizari corporale construite in regie proprie este determinat folosind aceleasi principii ca si pentru un activ achizitionat. Astfel, daca entitatea produce active similare, in scopul comercializarii, in cadrul unor tranzactii normale, atunci costul activului este de obicei acelasi cu costul de construire a acelui activ destinat vanzarii. Prin urmare, orice profituri interne sunt eliminate din calculul costului acestui activ. In mod similar, cheltuiala reprezentand rebuturi, manopera sau consumul de alte resurse peste limitele acceptate ca fiind normale, precum si pierderile care au aparut in cursul constructiei in regie proprie a activului nu sunt incluse in costul activului. Costurile indatorarii atribuite activelor cu ciclu lung de fabricatie (definite ca active care solicita in mod necesar o perioada substantiala de timp, respectiv mai mare de un an, pentru a fi gata in vederea utilizarii sale prestabilite sau pentru vanzare) sunt incluse in costurile de productie ale acestora, in masura in care sunt legate de perioada de productie. In costurile indatorarii se include dobanda la capitalul imprumutat pentru finantarea achizitiei, constructiei sau productiei de active cu ciclu lung de fabricatie. Cheltuielile reprezentand diferente de curs valutar constituie cheltuiala a perioadei.

In costul initial al unei imobilizari corporale se includ si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din evidenta, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionata imobilizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil si Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobilizarii corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobilizarii corporale, precum si cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc in valoarea activului imobilizat, in corespondenta cu un cont de provizioane.

In cazul in care o cladire este demolata pentru a fi construita o alta, cheltuielile cu demolarea si cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a cladirii demolate sau costul activului respectiv, atunci cand acesta este evidentiat ca stoc, sunt recunoscute dupa natura lor, fara a fi considerate costuri de amenajare a amplasamentului.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

O imobilizare corporala trebuie prezentata in bilant la valoarea de intrare, mai puțin amortizarea cumulata si orice pierderi din depreciere cumulate.

Cheltuielile ulterioare efectuate in legatura cu o imobilizare corporala sunt cheltuieli ale perioadei in care au fost efectuate sau majoreaza valoarea imobilizarii respective, in functie de beneficiile economice aferente acestor cheltuieli, potrivit criteriilor generale de recunoastere.

Cheltuielile ulterioare aferente unei imobilizari corporale se recunosc:

-ca si cheltuieli in perioada in care au fost efectuate daca acestea sunt considerate reparatii sau scopul acestor cheltuieli este acela de a asigura utilizarea continua a imobilizarii cu mentinerea parametrilor tehnici initiali; sau

-ca o componenta a activului, sub forma cheltuielilor ulterioare, dacă se indeplinesc conditiile pentru a fi considerate investitii asupra mijloacelor fixe.

Conditii pentru a fi recunoscute drept investitii asupra mijloacelor fixe:

-in procesele verbale de receptie și punere în functiune sa se constate o imbunatatire a parametrilor tehnici initiali ai imobilizarii;

-ca urmare a acestor investitii sa se genereze beneficii economice suplimentare fata de cele estimate initial.

Cheltuielile efectuate in legatura cu imobilizarile corporale utilizate in baza unui contract de inchiriere, locatie de gestiune, administrare sau alte contracte similare se evidentiaza, la imobilizari corporale sau drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate, in functie de beneficiile economice aferente, similar cheltuielilor efectuate in legatura cu imobilizarile corporale proprii.

In cazul inlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaste costul inlocuirii partiale, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile si sunt indeplinite criteriile de recunoastere pentru imobilizarile corporale.

In cazul inspectiilor sau reviziilor generale regulate, efectuate de entitate pentru depistarea defectiunilor, la momentul efectuării fiecărei inspecții generale, costul acesteia poate fi recunoscut drept cheltuielii sau in valoarea contabilă a elementului de imobilizari corporale ca o inlocuire, in cazul imobilizarilor corporale ale caror costuri de inspectie și revizie sunt semnificative.

In cazul recunoasterii costului inspectiei ca o componenta a activului, valoarea componentei se amortizează pe perioada dintre două inspecții planificate. Costul reviziilor si inspectiilor curente, altele decat cele recunoscute ca o componenta a imobilizarii, reprezinta cheltuieli ale perioadei.

#### Investitii imobiliare

Investitia imobiliara este proprietatea (un teren sau o cladire – ori o parte a unei cladiri – sau ambele) detinuta mai degraba pentru a obtine venituri din chirii sau pentru cresterea valorii capitalului, ori ambele, decat pentru a fi utilizata in producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori in scopuri administrative sau pentru a fi vanduta pe parcursul desfasurarii normale a activitatii.

La data achizitiei Societatea stabileste pe baza politicilor contabile si a rationamentului profesional, care dintre proprietatile imobiliare detinute indeplinesc conditiile pentru a fi incadrate la investitii imobiliare.

Transferurile in sau din categoria investitiilor imobiliare se face daca si numai daca exista o modificare a utilizarii, evidentiata de inceperea utilizarii de catre posesor, pentru un transfer din categoria investitiilor imobiliare in categoria proprietatilor imobiliare utilizate de posesor, si, de incheierea utilizarii de catre posesor, pentru un transfer din categoria proprietatilor imobiliare utilizate de posesor in categoria investitiilor imobiliare.

In cazul in care Societatea decide sa cedeze o investitie imobiliara, cu sau fara amenajari suplimentare, entitatea continua sa trateze proprietatea imobiliara ca investitie imobiliara pana in momentul in care

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

aceasta este scoasa din evidenta.

#### Imobilizari detinute în baza unui contract de leasing

Contractele de leasing financiar, care transfera Societatii cea mai mare parte din riscurile si beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra activelor, sunt capitalizate la data inceperii leasingului, la valoarea de achizitie a mijloacelor fixe finantate prin leasing. Activele capitalizate in cadrul unui contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similare.

Celelalte contracte de leasing sunt clasificate ca si leasing operational.

#### Amortizarea

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economica reprezinta alocarea sistematica a valorii amortizabile a unui activ pe intreaga durata de utilizare economica.

Valoarea amortizabila este reprezentata de cost sau alta valoare care substituie costul (de exemplu, valoarea reevaluată).

Amortizarea imobilizarilor corporale se calculeaza incepand cu luna urmatoare punerii in functiune si pana la recuperarea integrala a valorii lor de intrare. La stabilirea amortizarii imobilizarilor corporale sunt avute in vedere duratele de utilizare economica si conditiile de utilizare a acestora.

In cazul in care imobilizarile corporale sunt trecute in conservare, entitatea inregistreaza in contabilitate o cheltuiala corespunzatoare ajustarii pentru deprecierea constatata.

Amortizarea este calculata folosind metoda amortizarii liniare pe intreaga durata de viata a activelor.

Investitiile efectuate la imobilizarile corporale utilizate în baza unui contract de închiriere, locație de gestiune administrare sau alte contracte similare, se supun amortizării pe durata contractului respectiv.

Terenurile nu se amortizeaza. Amenajarile de terenuri se amortizeaza liniar pe o perioada de 10 ani.

Duratele de viata utila a imobilizarilor corporale se incadreaza in cele prevazute în Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe aprobat prin Hotararea nr. 2139/2004. Revizuirea duratei de amortizare poate fi justificata de o modificare semnificativa a conditiilor de utilizare, precum si in cazul efectuării unor investitii sau reparatii, altele decat cele determinate de intretinerile curente, sau invecchirea unei imobilizari corporale. De asemenea, in cazul in care imobilizarile corporale sunt trecute in conservare, folosirea lor fiind intrerupta pe o perioada indelungata, poate fi justificata revizuirea duratei de amortizare. Atunci cand elementele care au stat la baza stabilirii initiale a duratei de utilizare economica s-au modificat, Societatea stabileste o noua perioada de amortizare.

Modificarea duratei de utilizare economica reprezinta modificare de estimare contabila.

Metoda de amortizare se poate modifica doar atunci cand aceasta este determinata de o eroare in estimarea modului de consumare a beneficiilor aferente respectivei imobilizari corporale.

#### Cedarea si casarea

O imobilizare corporala este scoasa din evidenta la cedare sau casare, atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari corporale, sunt evidentiatae distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

## CONNECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

In scopul prezentarii in contul de profit si pierdere, castigurile sau pierderile obtinute in urma casarii sau cedarii unei imobilizari corporale se determina ca diferenta intre veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare".

#### Compensatii de la terti

In cazul distrugerii totale sau partiale a unor imobilizari corporale, creantele sau sumele compensatorii incasate de la terti, legate de acestea, precum si achizitionarea sau constructia ulterioara de active fiind operatiuni economice distincte se inregistreaza ca atare pe baza documentelor justificative.

Astfel, deprecierea activelor se evidentiaza la momentul constatarii acestora, iar dreptul de a incasa compensatiile se evidentiaza pe seama veniturilor conform contabilitatii de angajamente, in momentul stabilirii acestuia.

#### **2.10. Imobilizari financiare si investitii pe termen scurt**

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, actiuni detinute la entitati asociate si entitati controlate in comun, imprumuturile acordate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun, alte investitii detinute ca imobilizari si alte imprumuturi acordate, garantii depuse la terti pe perioada mai mare de 1 an, certificate verzi a caror tranzactionare este amanata conform prevederilor Legii nr. 220/2008.

Investitiile pe termen scurt cuprind depozite bancare pe termen scurt, inclusiv cele pe termen de cel mult 2 luni atunci cand acestea sunt detinute in scop investitional, obligatiuni emise si rascumparate, valori mobiliare achizitionate pentru a fi revandute intr-o perioada scurta de timp, si alte investitii pe termen scurt. Investitiile financiare pe termen scurt includ si certificate de emisii de gaz de sera care indeplinesc conditiile de recunoastere ca investitii pe termen scurt.

Clasificarea titlurilor mobiliare in imobilizari financiare sau investitii pe termen scurt se face in raport cu scopul caruia ii sunt destinate si intentia Societatii cu privire la durata detinerii titlurilor, respectiv mai mult de un an sau pe o perioada de pana la un an. Participatiile achizitionate cu scopul de a genera un profit ca rezultat al fluctuatiilor de pret pe termen scurt sunt clasificate in investitii pe termen scurt. Participatiile detinute pentru o perioada nedefinita, care pot fi vandute ca urmare a necesitatilor de lichiditate sau a schimbarii ratelor dobanzii, sunt clasificate ca active imobilizate, cu exceptia situatiei in care conducerea are intentia de a le pastra pentru o perioada mai mica de 12 luni de la data bilantului sau este necesar sa fie vandute pentru a obtine capital de exploatare, situatii in care sunt incluse in active circulante.

Imobilizarile financiare se inregistreaza initial la costul de achizitie.

Imobilizarile financiare se inregistreaza ulterior la valoarea de intrare mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare; ajustarile pentru pierderi de valoare se recunosc pe seama contului de profit si pierdere.

#### **2.11. Vanzarea si inchirierea unui activ pe termen lung**

Vanzarea unui activ imobilizat, cu inchirierea ulterioara a acestuia de la locator este contabilizata diferit in functie de tipul contractului de leasing incheiat intre parti :

· in cazul unui contract de leasing financiar, nu se inregistreaza vanzarea mijlocului fix, nefiind indeplinite conditiile de recunoastere a veniturilor, iar respectiva tranzactie este o tranzactie de finantare. Ca urmare, se evidentiaza in contabilitate finantarea locatarului de catre locator (ex: intrarea de numerar si datoria pe termen lung)

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024*

· in cazul unui contract de leasing operational, locatarul contabilizeaza o tranzactie de vanzare cu inregistrarea scoaterii din evidenta a activului, cat si cheltuiala cu ratele de leasing lunare conform contractului.

#### **2.12. Deprecierea activelor imobilizate**

Determinarea pierderilor din depreciere

Valoarea recuperabila a activelor imobilizate corporale si necorporale este considerata valoarea cea mai mare dintre valoarea justa mai putin costurile de vanzare si valoarea de utilizare. Estimarea valorii de utilizare a unui activ implica actualizarea fluxurilor de trezorerie viitoare estimate utilizand o rata de actualizare inainte de impozitare care reflecta evaluarile curente de piata cu privire la valoarea in timp a banilor si riscurile specifice activului. In cazul unui activ care nu genereaza independent fluxuri de trezorerie Valoarea contabila a activelor imobilizate ale Societatii este analizata la data fiecarui bilant pentru a determina daca exista pierderi din depreciere. Daca o asemenea pierdere din depreciere este probabila, este estimata valoarea pierderilor din depreciere.

Corectarea valorii imobiliarilor necorporale si corporale si aducerea lor la nivelul valorii de inventar se efectueaza, in functie de tipul de depreciere existenta, fie prin inregistrarea unei amortizari suplimentare, in cazul in care se constata o depreciere ireversibila, fie prin constituirea sau suplimentarea ajustarilor pentru depreciere, in cazul in care se constata o depreciere reversibila a acestora. Asa cum este mentionat la nota 2.8 Imobiliarizari necorporale, ajustările pentru deprecierea fondului comercial corecteaza valoarea acestuia.

Reluarea ajustarilor pentru pierderi din depreciere

O ajustare pentru depreciere a imobiliarilor este reluata in cazul in care s-a produs o schimbare a estimarilor utilizate pentru a determina valoarea recuperabila. In cazul ajustarilor recunoscute pentru deprecierea fondului eterminat, acestea nu se mai reiau ulterior la venituri.

O ajustare pentru depreciere poate fi reluata in masura in care valoarea contabila a activului nu depaseste valoarea recuperabila, mai putin amortizarea, care ar fi fost determinata daca ajustarea pentru depreciere nu ar fi fost recunoscuta.

#### **2.13. Stocuri**

Principalele categorii de stocuri sunt materiile prime, marfurile, piesele de schimb, materialele consumabile si ambalajele.

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achizitiei si prelucrării, precum si alte costuri suportate pentru a aduce stocurile in forma si in locul in care se gasesc. Reducerile comerciale acordate de furnizor si inscrise pe factura de achizitie ajusteaza in sensul reducerii costului de achizitie al bunurilor, atunci cand achizitia de produse si primirea reducerii comerciale sunt tratate impreuna. Reducerile comerciale primite ulterior facturării corecteaza costul stocurilor la care se refera, daca acestea mai sunt in gestiune. Daca stocurile pentru care au fost primite reducerile ulterioare nu mai sunt in gestiune, acestea se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 609 Reduceri comerciale primite), pe seama conturilor de terti. Daca reducerile comerciale inscrise pe factura de achizitie acopera in totalitate contravaloarea bunurilor achizitionate, acestea se inregistreaza in contabilitate la valoarea justa, pe seama veniturilor curente (contul 758 Alte venituri din exploatare).

La iesirea din gestiune stocurile se evalueaza prin aplicarea metodei FIFO – primul intrat-primul iesit..

La data bilantului, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta. Valoarea realizabila neta este pretul de vanzare estimat a fi obtinut pe parcursul desfasurării normale a activitatii, mai putin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul, si, costurile estimat

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024*

necesare vanzarii.

Acolo unde este cazul se constituie ajustari de valoare pentru stocuri inechitate, cu miscare lenta sau cu defecte.

#### **2.14. Creante comerciale**

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate initial la valoarea din facturi, sau conform documentelor care atesta livrarea bunurilor, respectiv prestarea serviciilor.

Evaluarea valorii recuperabile a creantelor la data bilantului se face la valoarea lor probabila de incasare sau de plata. Diferentele constatate in minus intre valoarea de inventar stabilita la inventariere si valoarea contabila a creantelor se inregistreaza in contabilitate pe seama ajustarilor pentru deprecierea.

Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata.

Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli cand sunt identificate.

Pierderea din depreciere aferenta unei creante este reluata daca cresterea ulterioara a valorii recuperabile poate fi legata de un eveniment care a avut loc dupa ce pierderea din depreciere a fost recunoscuta.

Creantele preluate prin cesionare se evidentiaza in contabilitate la costul de achizitie, valoarea nominala a acestora evidentindu-se in afara bilantului.

#### **2.15. Numerar si echivalente numerar**

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar, disponibil in conturi la banci, depozite bancare pe termen de cel mult trei luni daca sunt detinute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, cecuri si efectele comerciale depuse la banci. Descoperitul de cont este inclus in bilant in cadrul sumelor datorate institutiilor de credit ce trebuie platite intr-o perioada de un an.

Pentru situatia fluxului de trezorerie, numerarul si echivalentele acestuia cuprind: numerar in casa, disponibil in conturi la banci, investitii financiare pe termen scurt, netul din descoperitul de cont.

#### **2.16. Imprumuturi**

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Onorariile si comisioanele bancare achitate in vederea obtinerii de imprumuturi pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor inregistrate in avans. Cheltuielile in avans se recunosc la cheltuieli curente esalonat, pe perioada de rambursare a imprumuturilor respective.

Portiunea pe termen scurt din valoarea imprumuturilor pe termen lung este clasificata in „Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an” si inclusa impreuna cu dobanda datorata la data bilantului contabil in „Sume datorate institutiilor de credit” / “Sume datorate entitatilor afiliate”, “Sume datorate entitatilor de care entitatea este legata in virtutea intereselor de participare”/ “Alte datorii”, din cadrul datoriilor curente.

#### **2.17. Datorii**

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la cost, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

#### **2.18. Contracte de leasing operational**

Contractele de leasing in care o portiune semnificativa a riscurilor si beneficiilor asociate proprietatii sunt retinute de locator sunt clasificate ca si contracte de leasing operational.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

Platile aferente unui contract de leasing operational sunt recunoscute ca si cheltuieli in contul de profit si pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing. Stimulentele primite pentru incheierea unui contract de leasing operational nou sau reinnoit sunt recunoscute drept parte integranta din valoarea neta a contraprestatiei convenite pentru utilizarea activului in regim de leasing, indiferent de natura stimulentei, de forma sau de momentul in care se face plata, reducand astfel cheltuielile cu chiria pe toata durata contractului de leasing, pe o baza liniara.

#### **2.19. Provizioane**

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie curenta (legala sau implicita) generata de un eveniment anterior, este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia, iar datoria poate fi estimata in mod credibil.

Valoarea recunoscuta ca provizion constituie cea mai buna estimare la data bilantului a costurilor necesare stingerii obligatiei curente.

Cea mai buna estimare a costurilor necesare stingerii datoriei curente este suma pe care Societatea ar plati-o, in mod rational, pentru stingerea obligatiei la data bilantului sau pentru transferarea acesteia unei terte parti la acel moment.

In cazul in care efectul valorii-timp a banilor este semnificativ, valoarea provizionului reprezinta valoarea actualizata a cheltuielilor estimate a fi necesare pentru stingerea obligatiei. Rata de actualizare utilizata reflecta evaluarile curente pe piata ale valorii-timp a banilor si ale riscurilor specifice datoriei. Actualizarea se efectueaza de catre persoane specializate certificate ANEVAR sau international.

Castigurile rezultate din cedarea preconizata a activelor sunt luate in considerare in evaluarea unui provizion.

Daca se estimeaza ca o parte sau toate cheltuielile legate de un provizion vor fi rambursate de catre o terta parte, rambursarea trebuie recunoscuta numai in momentul in care exista dovezi clare ca rambursarea va fi primita. Rambursarea este considerata ca un activ separat. Suma care se recunoaste ca rambursare nu depaseste valoarea provizionului. In cazul in care Societatea poate sa solicite unei alte parti sa plateasca, integral sau partial, cheltuielile impuse pentru decontarea unui provizion, iar Societatea nu este raspunzatoare pentru sumele in cauza, Societatea nu include sumele respective in provizion.

#### Provizioane pentru restructurare

Provizioanele pentru restructurare se pot constitui in urmatoarele situatii:

- a) vanzarea sau incetarea activitatii unei parti a afacerii;
- b) inchiderea unor sedii ale entitatii;
- c) modificari in structura conducerii, de exemplu, eliminarea unui nivel de conducere;
- d) reorganizari fundamentale care au un efect semnificativ in natura si scopul activitatilor entitatii.

Societatea recunoaste in contabilitate un provizion pentru restructurare in masura in care urmatoarele conditii sunt indeplinite cumulativ:

- a) Societatea dispune de un plan oficial detaliat de restructurare care stipuleaza activitatea sau partea de activitate la care se refera, principalele locatii afectate de planul de restructurare, numarul a proximativ de angajati care vor primi compensatii pentru incetarea activitatii, distributia si posturile acestora, cheltuielile implicate si data de la care se va implementa planul de restructurare;

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024*

b) Societatea a provocat celor afectati o asteptare privind realizarea restructurarii prin inceperea implementarii acelu plan sau prin anuntarea principalelor sale caracteristici celor afectati de acesta. Un provizion aferent restructurarii include numai costurile directe generate de restructurare si anume cele care sunt generate in mod necesar de procesul de restructurare si nu sunt legate de continuarea activitatii entitatii. Cheltuielile referitoare la administrarea viitoare a activitatii nu sunt provizionate.

#### Provizioane pentru garantii

Un provizion pentru garantii este recunoscut atunci cand produsele sau serviciile acoperite de garantie sunt vandute. Valoarea provizionului se bazeaza pe informatii istorice cu privire la garantiile acordate si este estimata prin ponderarea tuturor rezultatelor posibile cu probabilitatea de realizare a fiecaruia.

#### Provizioane pentru contracte cu titlu oneros

Un provizion pentru un contract cu titlu oneros se recunoaste atunci cand costurile inevitabile aferente indeplinirii obligatiilor contractuale depasesc beneficiile economice preconizate a fi obtinute dincontractul in cauza. Costurile inevitabile ale unui contract reflecta costul net de iesire din contract, adica valoarea cea mai mica dintre costul indeplinirii contractului si eventualele compensatii sau penalitati generate de neindeplinirea contractului. Inainte de constituirea provizionului, Societatea recunoaste orice pierdere din deprecierea activelor alocate contractului.

#### Alte provizioane

Provizioane se recunosc de asemenea pentru litigii, amenzi si penalitati, despagubiri, daune si alte datorii incerte, impozite, pensii si obligatii similare, prime ce urmeaza a se acorda personalului in functie de profitul realizat si in legatura cu acorduri de concesiune.

#### **2.20. Pensii si beneficii ulterioare angajarii**

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, Societatea efectueaza plati catre statul roman in beneficiul angajatilor sai. Toti salariatii societatii sunt inclusi in planul de pensii al Statului Roman. Societatea nu opereaza nici o alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare si, in consecinta, nu are nici o obligatie in ceea ce priveste pensiile private. In plus, Societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariatii.

Conform Contractului Colectiv de Munca, Societatea acorda salariatilor un salariu de incadrare la pensionare. Quantumul provizionului inregistrat in legatura cu aceste sume ar fi determinat de catre specialisti in domeniu.

#### **2.21. Subventii**

Subventiile se recunosc cand exista suficienta siguranta ca: societatea va respecta conditiile impuse de acordarea lor si subventiile vor fi primite.

Subventiile pentru active, inclusiv subventiile nemonetare la valoarea justa, se inregistreaza in contabilitate ca subventii pentru investitii si se recunosc in bilant ca venit amanat. Venitul amanat se inregistreaza in contul de profit si pierdere pe masura inregistrarii cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor.

Subventiile care compenseaza Societatea pentru cheltuielile efectuate sunt recunoscute in contul de profit sau pierdere in mod sistematic, in aceeasi perioada in care sunt recunoscute cheltuielile si se prezinta in contul de profit si pierdere ca elemente de venituri.

Veniturile din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete se prezinta in contul de profit si pierdere ca parte a cifrei de afaceri nete.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024*

#### **2.22. Capital social**

Capitalul social compus din actiuni comune(ordinare) este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a actelor aditionale, dupa caz, ca si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Actiunile proprii rascumparate, potrivit legii, sunt prezentate in bilant ca o corectie a capitalului propriu.

Castigurile sau pierderile legate de emiterea, rascumpararea, vanzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anular instrumentelor de capitaluri proprii ale entitatii sunt recunoscute direct in capitalurile proprii in liniile de „Castiguri / Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii”.

Societatea recunoaste modificarile la capitalul social numai dupa indeplinirea procedurilor legale prevazute de Legea nr. 31/1990.

#### **2.23. Rezerve legale**

Se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul anului pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat, in conformitate cu prevederile legale.

Aceste rezerve sunt deductibile la calculul impozitului pe profit si nu sunt distribuibile decat la lichidarea Societatii.

#### **2.24. Rezerve din reevaluare**

Reevaluarile sunt efectuate cu suficienta regularitate, astfel incat valoarea contabila sa nu difere substantiv de cea care ar fi determinata folosind valoarea justa de la data bilantului.

Diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea contabila neta a imobilizarilor corporale este prezentata, functie de natura acesteia (apreciere/depreciere), fie la rezerva din reevaluare, ca un sub-element distinct in "Capitaluri proprii", fie in contul de profit si pierdere.

Daca rezultatul reevaluarii este o crestere fata de valoarea contabila neta, atunci aceasta se trateaza astfel ca o crestere a rezervei din reevaluare prezentata in cadrul capitalurilor proprii, daca nu a existat o descrestere anterioara recunoscuta ca o cheltuiala aferenta acelui activ sau ca un venit care sa compenseze cheltuiala cu descresterea recunoscuta anterior la acel activ.

Daca rezultatul reevaluarii este o descrestere a valorii contabile nete, aceasta se trateaza ca o cheltuiala cu intreaga valoare a deprecierei atunci cand in rezerva din reevaluare nu este inregistrata o suma referitoare la acel activ (surplus din reevaluare) sau ca o scadere a rezervei din reevaluare cu minimul dintre valoarea acelei rezerve si valoarea descresterii, iar eventuala diferenta ramasa neacoperita se inregistreaza ca o cheltuiala.

Surplusul din reevaluare inclus in rezerva din reevaluare este transferat la rezultatul reportat atunci cand acest surplus reprezinta un castig realizat. Castigul se considera realizat pe masura inregistrarii amortizarii lunare si la scoaterea din evidenta a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare.

Nicio parte din rezerva din reevaluare nu poate fi distribuita, direct sau indirect, cu exceptia cazului in care reprezinta un castig realizat.

Incepand cu data de 1 mai 2009, rezervele statutare din reevaluarea mijloacelor fixe, inclusiv a terenurilor, efectuata dupa data de 1 ianuarie 2004, care sunt deduse la calculul profitului impozabil prin intermediul amortizarii fiscale sau al cheltuielilor privind activele cedate si/sau casate, se impoziteaza concomitent cu deducerea amortizarii fiscale, respectiv la momentul scaderii din gestiune a acestor mijloace fixe, dupa caz. Rezervele realizate sunt impozabile in viitor, in situatia modificarii destinatiei rezervei, distribuirii rezervei catre participanti sub orice forma, lichidarii, divizarii, fuziunii contribuabilului sau oricarui alt motiv, cu exceptia transferului, dupa data de 1 mai 2009, a rezervelor mentionate in paragraful anterior.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

#### **2.25. Dividende**

Dividendele sunt recunoscute ca datorie in perioada in care este aprobata repartizarea lor. Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobarii situatiilor financiare.

#### **2.26. Rezultat reportat**

Pierderea contabila reportata se acopera din profitul exercitiului financiar si cel reportat, potrivit hotararii adunarii generale a asociatilor.

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social, se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmator celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmator, dupa adunarea generala a asociatilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende cuvenite asociatilor, rezerve si pe alte destinatii, potrivit legii.

#### **2.27. Instrumente financiare**

Instrumentele financiare folosite de Societate sunt formate in principal din numerar, depozite la termen, creante, datorii si sumele datorate institutiilor de credit. Instrumentele de acest tip sunt evaluate in conformitate cu politicile contabile specifice prezentate in cadrul Notei 2 „Principii, politici si metode contabile„.

#### **2.28. Venituri**

Veniturile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când se poate evalua în mod credibil o creștere a beneficiilor economice viitoare legate de creșterea valorii unui activ sau de scăderea valorii unei datorii.

Recunoașterea veniturilor se realizează simultan cu recunoașterea creșterii de active sau reducerii datoriilor (de exemplu, creșterea netă a activelor, rezultată din vânzarea produselor sau serviciilor, ori descreșterea datoriilor ca rezultat al anulării unei datorii).

Cifra de afaceri netă se calculează prin însumarea veniturilor rezultate din livrările de bunuri și prestările de servicii și alte venituri din exploatare, mai puțin reducerile comerciale acordate clienților.

Venituri din vanzarea bunurilor

Veniturile din vanzari de bunuri se inregistreaza in momentul predarii bunurilor catre cumparatori pe baza facturii si a documentului de livrare.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terti. In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilantului, acestea se inregistreaza la data bilantului in contul 418 "Clienti –facturi de intocmit", si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea daca sumele respective se cunosc la data bilantului.

Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrari si orice alte operatiuni care nu pot fi considerate livrari de bunuri.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

Venituri din comisioane

Atunci cand Societatea actioneaza in calitate de agent si nu de principant intr-o tranzactie, veniturile sunt recunoscute la valoarea neta a comisionului Societatii.

Venituri din redevente, chirii si dobanzi

Reguli de recunoaștere:

- dobanzile se recunosc periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente ;
- redeventele si chiriile pe termen scurt se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente conform contractului.

#### **2.31. Erori contabile**

Erorile constatate in contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente; erorile din perioadele anterioare se refera inclusiv la prezentarea eronata a informatiilor in situatiile financiare anuale. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni si declaratii eronate cuprinse in situatiile financiare ale entitatii pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultand din greseala de a utiliza sau de a nu utiliza informatii credibile care:

- a) erau disponibile la momentul la care situatiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;
- b) ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea acelor situatii financiare anuale.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierderi. Corectarea erorilor semnificative (eroare semnificativa este o suma de peste 1% din cifra de afaceri) aferent exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama rezultatului reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corecteaza, de asemenea, pe seama contului de profit si pierdere.

Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor exercitii. In cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Informatii comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, sunt prezentate in notele explicative. În notele explicative la situațiile financiare sunt prezentate de asemenea informații cu privire la natura erorilor constatate si perioadele afectate de acestea.

#### **2.32. Parti relationate**

O parte legata este o persoana sau o entitate care este legata entitatii care intocmeste situatii financiare, denumita in continuare entitate raportoare.

O persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) unei entitati raportoare daca acea persoana:

- (i) detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare;

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024*

(ii) are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau

(iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

O entitate este legata unei entitati raportoare daca intruneste oricare dintre urmatoarele conditii:

(i) entitatea si entitatea raportoare sunt membre ale aceluasi grup (ceea ce inseamna ca fiecare societate-mama, filiala si filiala din acelasi grup este legata de celelalte);

(ii) o entitate este entitate asociata sau entitate controlata in comun a celeilalte entitati (sau entitate asociata sau entitate controlata in comun a unui membru al grupului din care face parte cealalta entitate);

(iii) ambele entitati sunt entitati controlate in comun ale aceluasi tert;

(iv) o entitate este entitate controlata in comun a unei terte entitati, iar cealalta este o entitate asociata a tertei entitati;

(v) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor entitatii raportoare sau ai unei entitati legate entitatii raportoare. In cazul in care chiar entitatea raportoare reprezinta ea insasi un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legati entitatii raportoare;

(vi) entitatea este controlata sau controlata in comun de o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare, are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare, sau, este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare;

(vii) o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);

(viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza servicii personalului – cheie din conducerea entitatii raportoare sau societatii-mama a entitatii raportoare.

Personalul-cheie din conducere reprezinta acele persoane care au autoritatea si responsabilitatea de a planifica, conduce si controla activitatile entitatii, in mod direct sau indirect, incluzand oricare director (executiv sau altfel) al entitatii.

Membrii apropiati ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate astepta sa influenteze sau sa fie influentati de respectiva persoana in relatia lor cu entitatea si includ:

a) copiii si sotia sau partenerul de viata al persoanei respective;

b) copiii sotiei sau ai partenerului de viata al persoanei respective; si

c) persoanele aflate in intretinerea persoanei respective sau a sotiei ori a partenerului de viata al acestei persoane.

In conformitate cu OMFP nr.1802/2014, entitati afiliate inseamna doua sau mai multe entitati din cadrul aceluasi grup.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024*

#### **2.33. Modificarea politicilor contabile**

##### **Nota OMF 1802/2014**

„Art . 62 (1) Modificarile de politici contabile pot fi determinate de: a) initiativa entitatii, caz in care modificarea este justificata in notele explicative la situatiile financiare anuale; b) o decizie a unei autoritati competente si care se impune entitatii (modificare de reglementare), caz in care modificarea nu trebuie justificata in notele explicative, ci doar mentionata in acestea.

Art. 64 (2) În cazul modificării unei politici contabile, entitatea menționează în notele explicative natura modificării politicii contabile, precum și motivele pentru care aplicarea noii politici contabile ofera informații credibile și mai relevante, pentru ca utilizatorii să poată aprecia dacă noua politică contabilă a fost aleasă în mod adecvat, efectul modificării asupra rezultatelor raportate ale perioadei și tendința reală a rezultatelor activității entității.”

#### **2.34. Evaluarea la data bilanțului**

Imobilizarile corporale se prezinta in bilant la valoarea reevaluada a acestora.

Imobilizarile corporale se reevalueaza la un interval de 5 ani.

In anii in care nu se efectueaza reevaluari, imobilizarile corporale sunt prezentate in situatiile financiare anuale la valoarea stabilita la ultima reevaluare minus amortizarea cumulata și ajustarile cumulate pentru pierdere din depreciere.

Reevaluarile s-au efectuat cu suficienta regularitate. La 31 decembrie 2024, societatea a efectuat reevaluarea terenurilor, cladirilor și constructiilor speciale existente in patrimoniu la sfarsitul exercitiului financiar.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

#### **Nota 3: ACTIVE IMOBILIZATE**

In exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024 societatea a inregistrat urmatoarele miscari in cadrul activelor imobilizate :

- lei -

Elemente de active **)	Valoarea bruta ***)			
	Sold la 1 ianuarie 2024	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2024
0	1	2	3	4=1+2-3
Imobilizari necorporale	20.621	1.350	1.330	20.641
Terenuri	18.838.500	8.916.100		27.754.600
Constructii	8.047.370	4.711.018	1.502.188	11.256.200
Instalatii tehnice si masini	4.242.554	8.725	6.270	4.245.009
Alte instalatii, utilaje si mobilier	2.640.587	2.776	550.929	2.092.434
Investitii imobiliare, din care:	<b>122.287.072</b>	<b>37.281.847</b>	<b>35.672.719</b>	<b>123.896.200</b>
-Investitii imobiliare- terenuri	75.102.000	15.676.800	26.781.000	63.997.800
-Investitii imobiliare- constructii	47.185.072	21.605.047	8.891.719	59.898.400
Imobilizari corporale in curs de executie	2.965.399	-	2.965.399	-
Investitii imobiliare in curs de executie	-	-	-	-
Imobilizari financiare, din care:	<b>307.573</b>	-	-	<b>307.573</b>
-Titluri imobilizate	300.863	-	-	300.863
-Creante imobilizate	6.710	-	-	6.710
<b>TOTAL</b>	<b>159.349.676</b>	<b>50.921.816</b>	<b>40.698.835</b>	<b>169.572.657</b>

- lei -

Elemente de active **)	Deprecieri ****)				Sold la 31 decembrie 2024
	(amortizare si provizioane)				
	Sold la 1 ianuarie 2024	Deprecierea înregistrata în cursul exercitiului	Reduceri sau reluari	Ajustari constituite in cursul anului	
0	5	6	7	8	9=5+6-7-8
Imobilizari necorporale	19.641	1.518	1.330	-	19.829
Amenajeri de terenuri	0				0
Constructii	1.211.321	283.983	1.495.304	-	0
Instalatii tehnice si masini	4.180.747	27.596	5.399	-	4.202.944
Alte instalatii, utilaje si mobilier	2.108.536	108.618	550.807	-	1.666.347
Investitii imobiliare, din care:	7.112.152	1.779.567	8.891.719	-	0
-Investitii imobiliare- terenuri	0	-	-	-	0
-Investitii imobiliare- constructii	7.112.152	1.779.567	8.891.719	-	0
Imobilizari corporale in curs de executie	2.965.399	-	2.965.399	-	0
Investitii imobiliare in curs de executie	0	-	-	-	0
Imobilizari financiare, din care:	300.863	-	-	-	300.863
-Titluri imobilizate	300.863	-	-	-	300.863
-Creante imobilizate	0	-	-	-	0
<b>TOTAL</b>	<b>17.898.659</b>	<b>2.201.282</b>	<b>13.909.958</b>	<b>-</b>	<b>6.189.983</b>

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ian 2024	Sold la 31 Dec 2024
0	10=1-5	11=4-9
Imobilizari necorporale	980	812
Terenuri	18.838.500	27.754.600
Constructii	6.836.049	11.256.200
Instalatii tehnice si masini	61.807	42.065
Alte instalatii, utilaje si mobilier	532.051	426.087
<b>Investitii imobiliare, din care:</b>	<b>115.174.920</b>	<b>123.896.200</b>
-Investitii imobiliare- terenuri	75.102.000	63.997.800
-Investitii imobiliare- constructii	40.072.920	59.898.400
Imobilizari corporale in curs de executie	0	0
Investitii imobiliare in curs de executie	0	0
<b>Imobilizari financiare, din care:</b>	<b>6.710</b>	<b>6.710</b>
-Titluri imobilizate	0	0
-Creante imobilizate	6.710	6.710
<b>TOTAL</b>	<b>141.451.017</b>	<b>163.382.674</b>

### 3.1. 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 2024 societatea a achizitionat imobilizari necorporale in valoare totala de 1.350 lei, constand din licenta antivirus, si au fost scoase din evidenta licente antivirus, amortizate integral, in valoare totala de 1.330 lei .

### 3.2. 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 2024, 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 2024, prin Raportul de evaluare nr.142/2025 efectuat de catre societatea ROMCONTROL S.A., membra a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania(ANEVAR).

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

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.

Pentru terenuri rezultatul cumulat din reevaluare este urmatorul:

Un plus din reevaluare, care afecteaza direct capitalurile proprii in valoare de 18.378.720 lei, un plus de valoare de 6.214.180 lei care afecteaza direct contul de profit si pierdere, deoarece anterior s-a recunoscut o pierdere din reevaluare.

Nu au fost inregistrate pierderi din reevaluarea terenurilor, care sa afecteze direct capitalurile proprii si rezultatul exercitiului.

Pentru cladiri rezultatul cumulat din reevaluare este urmatorul:

Un plus din reevaluare, care afecteaza direct capitalurile proprii in valoare de 25.570.603 lei, un plus de valoare de 745.462 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 6.884 lei.

Nu au fost inregistrate pierderi din reevaluarea cladirilor care sa afecteaza rezultatul exercitiului.

In cursul anului 2024 societatea a inregistrat cresteri de imobilizari corporale (2131 si 214) in valoare de 11.501 lei, cresteri determinate de achizitionarea si montarea unui uscator in valoare de 2.776 lei si a unei centrale termice in valoare de 8.725 lei.

Nu au fost achizitionate imobilizari corporale de la persoane afiliate.

In cursul anului 2024 imobilizarile corporale (2131 si 214) s-au diminuat cu valoarea de 557.199 lei si au constat in scoaterea din evidenta in urma uzurii accentuate a urmatoarelor:

- centrala termica in valoare de 6.270 lei;
- mocheta degradata din spatiile de birouri in valoare de 550.929 lei;

In decembrie 2024 terenul in suprafata de 11.207 mp, cu nr.cadastral 215140, fiind inscris in CF nr.215140, proprietatea Conect Business Park S.A, situat la adresa din Bucuresti, B-dul.Dimitrie Pompei, nr.10A, Sector 2, inscris in contabilitate la valoarea de 26.781.000 lei, a fost executat silit in Dosarul de executare nr.141/2023, aflat pe rolul Biroului Executorului Judecatoresc Niculescu Dinu-Mihai si care a fost adjudecat cu Actul de adjudecare nr.0004749/05.12.2024 in temeiul procesului verbal de licitatie din data de 06.11.2024, de catre cesionarul SIF 1 IMGB S.A.

Concomitent cu descarcarea din gestiune a terenului au fost scos din evidenta si imobilizari corporale in curs de executie (231) in valoare totala de 2.965.399 lei, reprezentand autorizatii si proiect de arhitectura pentru investitia in C4-C5.

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.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

#### 3.3. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare in valoare de 307.573 lei, la 31 decembrie 2024, cuprind titluri de participare detinute la entitatile afiliate si creante imobilizate.

Titlurile de participare, Conect Business Park S.A. detine titluri de participare la O&C Prod Com SRL in proportie de 90% din capitalul social, in valoare de 300.863 lei, pentru care este constituita ajustare pentru pierderea de valoare a acestor imobilizari financiare in proportie de 100%.

Creantele imobilizate la 31 decembrie 2024 sunt in valoare de 6.710 lei si reprezinta - Fond de rulment la Asociatiile de Proprietari ;

#### **NOTA 4 : STOCURI**

Structura stocurilor la 31.12.2024 este:

Caterorie	Sold 01.01.2024	Ajustari pentru depreciere	Sold 31.12.2024
Materii prime	21.564	-	21.564
Materiale consumabile	27.041	-	28.224
Obiecte de inventar	564	-	438
<b>Total</b>	<b>49.169</b>	<b>-</b>	<b>50.226</b>
Furnizori pentru cump.de bunuri	98	-	0
<b>TOTAL</b>	<b>49.267</b>	<b>-</b>	<b>50.226</b>

Stocurile sunt alcatuite din: materiale, piese de schimb și alte materiale ce urmeaza a fi folosite in cadrul desfasurarii activitatii.

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

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

In anul 2024 nu s-au inregistrat pierderi din diminuarea valorii stocurilor.

Societatea a efectuat inventarierea patrimoniului in perioada 08 – 31 .01.2025 si nu a inregistrat diferente cantitativ valorice.

Top 5 furnizori de stocuri din anul 2024:

- PCS Profesional Cleaning Services SRL , achizitia a produselor de curatenie si igiena,cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2024 de 51.170 lei;
- Bricostore Romania SA , achizitia de obiecte sanitare, piese de schimb, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2024 de 9.217 lei;
- Bratcorom Import Export SRL , achizitia corpurilor de iluminat, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2024 de 6.950 lei;
- Romstal Imex SRL, achizitia de obiecte sanitare, piese de schimb, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2024 de 3.932 lei;
- RTC Profesional Experience SA achizitia de produse de papetarie, birotica, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2024 de 2.271 lei;

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

#### **NOTA 5: CREANTE**

La 31 decembrie 2024 creantele Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Creante	1 ianuarie 2024	31 decembrie 2024	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2024	
				Sub 1 an	Peste 1 an
1	Creante comerciale – terti	2.678.200	3.079.522	3.079.566	
2	Creante comerciale - alte parti legate	1.359.560	1.359.560	1.359.560	
3	<b>Total creante comerciale</b>	<b>4.037.760</b>	<b>4.439.082</b>	<b>4.439.126</b>	
4	Ajustari de depreciere pentru creante comerciale	-1.894.416	-2.356.709	-2.356.709	
5=3-4	<b>Creante comerciale, net</b>	<b>2.143.344</b>	<b>2.082.373</b>	<b>2.082.417</b>	
6	Sume de incasat de la entitatile afiliate (imprumuturi)				
7	Sume de incasat de la entitati asociate				
8	Sume de incasat de la entitati controlate in comun	137.506	145.337	145.337	
9	Total sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun	137.506	145.337	145.337	
10	Ajustari de depreciere pentru sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun	-137.506	-145.337	-145.337	
11=9-10	<b>Sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun, net</b>	-	-	-	
12	Alte creante, alte creante cu bugetul statului	314.224	279.589	279.545	
13	Ajustari de depreciere pentru alte creante	-167.628	-257.112	-257.112	
14=12-13	<b>Alte creante, net</b>	<b>146.596</b>	<b>22.477</b>	<b>22.433</b>	
15	Capital subscris si nevarsat	-	-	-	
16 = 5 + 11 + 14 + 15	<b>Total creante comerciale si alte creante</b>	<b>2.289.940</b>	<b>2.104.850</b>	<b>2.104.850</b>	

Pentru conditiile si termenele privind creantele de la partile afiliate, a se vedea Nota 20.2.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

Linia de *Alte creante* din Bilant este detaliata in tabelul urmator

Alte creante	1 ianuarie 2024	31 decembrie 2024	Termen de lichiditate	
			Maturity	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte creante de la alte parti legate (461)	167.628	257.112	257.112	
Decontari din operatiuni in participatie	-	-	-	
Alte creante cu bugetul statului	146.586	22.433	22.433	
Sume in curs de clarificare	-	-	-	
Alte creante (461, 425, 5187)	10	44	44	
<b>Total alte creante</b>	<b>314.224</b>	<b>279.589</b>	<b>279.589</b>	
Ajustari de depreciere pentru alte creante	-167.628	-257.112	-257.112	
<b>Alte creante, net</b>	<b>146.596</b>	<b>22.477</b>	<b>22.477</b>	

#### **NOTA 6: Ajustari pentru deprecierea creantelor**

La 31 decembrie 2024, societatea a considerat necesara suplimentata ajustarii pentru :

- deprecierea creantelor – clienti , cu suma de 493.451 lei pentru clientul Europharm Holding SA, care se afla in procedura concordatului preventiv ;
- deprecierea creantelor – decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii cu valoarea de 7.831 lei ;
- deprecierea creantelor –debitori diversi cu valoarea de 89.484 lei, s-a constituit ajustare pentru sume nerecuperate din FNUASS ;
- ajustari pentru deprecierea creantelor – avansuri platite furnizorului Tina Industries SRL pentru chirie la punctul de lucru din Saftica , platita in avans in valoare de 23.661 lei,

In cursul anului 2024 a fost incasata suma de 54.818 lei de la Top Delight Food SRL, diminuandu-se ajustarea constituita in anii precedenti.

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie 2024	Transferuri *)		Sold la 31 decembrie 2024
		in cont	din cont	
0	1	2	3	4=1+2-3
Ajustari pentru deprecierea creantelor-avansuri furnizori	-	23.661	-	23.661
Ajustari pentru deprecierea creantelor-clienti	1.894.415	493.451	54.818	2.333.048
Ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii	137.506	7.831	-	145.337
Ajustari pentru deprecierea creantelor-debitori diversi	167.628	89.484	-	257.112
<b>Total ajustari pentru depreciere</b>	<b>2.199.549</b>	<b>614.427</b>	<b>54.818</b>	<b>2.759.158</b>

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

#### **NOTA 7: DATORII**

La 31 decembrie 2024 datoriile societatii sunt in valoare de 45.826.284 lei , fata de 63.692.401 lei la 31 decembrie 2023. Au inregistrat o scadere la 31 decembrie 2024 comparativ cu 31 decembrie 2023 cu aproximativ 28%.

Din totalul mentionat mai sus 45.505.522 lei reprezinta datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an, iar diferenta de 320.762 lei o reprezinta datoriile ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an ( datorii financiare – alte imprumuturi si datorii asimilate).

Datoriile societatii evidentiata in bilant la data de 31.12.2024 insumeaza 45.826.284 lei, si se compun din:

- lei -

<b><u>Datorii *)</u></b>	Sold la 31.12.2024	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>45.826.284</b>	<b>45.505.522</b>	<b>320.762</b>	-
<b>*Datorii financiare, din care:</b>	<b>40.915.256</b>	<b>40.594.494</b>	<b>320.762</b>	-
Alte imprumuturi si datorii asimilate (gar.clienti)	342.386	21.624	320.762	-
Alte imprumuturi si datorii asimilate credit	40.185.044	40.185.044	-	-
Dobanzi aferente altor imprumuturi	387.826	387.826	-	-
<b>*Alte datorii,din care:</b>	<b>4.911.028</b>	<b>4.911.028</b>	-	-
Furnizori interni	122.509	122.509	-	-
Furnizori interni-alte parti legate/afiliate	246.853	246.853	-	-
Furnizori de imobilizari	-	-	-	-
Furnizori-facturi nesoite	875.218	875.218	-	-
Personal salarii+ retineri salarii	68.472	68.472	-	-
Asigurari sociale	155.039	155.039	-	-
Ctb.asiguratorie petru munca	9.834	9.834	-	-
Impozit pe salarii	29.705	29.705	-	-
Impozit pe profit	3.318.928	3.318.928	-	-
TVA de plata	24.313	24.313	-	-
TVA neexigibila	58.819	58.819	-	-
Fonduri speciale	5	5	-	-
Alte datorii fata de bugetul statului	-	-	-	-
Creditori diversi	1.333	1.333	-	-

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

La data de 31 decembrie 2024 soldul datoriilor financiare in valoare de 40.915.256 lei este format din :

- garantii primite de la clienti conform contractelor de locatiune, in valoare de 342.386 lei;
- soldul DATORIEI catre creditorul SIF 1 IMGB S.A, din Contractul de Credit din 30.11.2007, asa cum a fost modificat prin cele 25 de acte aditionale ulterioare, incheiate intre Conect Business Park, in calitate de Imprumutat si UniCredit Bank, in calitate de Creditor, a fost cesionat Conform Notificarii Creditorilor nr. 70/12.12.2023, catre SIF 1 IMGB S.A., a intregii creante in valoare de 12.286.864,77 euro din care, 12.242.488,16 euro reprezentand principal si 44.376,61 euro dobanda la data de 12.12.2023, insotita de toate drepturile, garantiile si privilegiile sale.

In decembrie 2024 terenul in suprafata de 11.207 mp, cu nr.cadastral 215140, fiind inregistrat in CF nr.215140, proprietatea Conect Business Park S.A, situat la adresa din Bucuresti, B-dul.Dimitrie Pompei, nr.10A, Sector 2, a fost executat silit in Dosarul de executare nr.141/2023, aflat pe rolul Biroului Executorului Judecatoresc Niculescu Dinu-Mihai si care a fost adjudecat cu Actul de adjudecare nr.0004749/05.12.2024 in temeiul procesului verbal de licitatie din data de 06.11.2024, de catre cesionarul SIF 1 IMGB S.A., pentru recuperarea creantei in valoare de 65.519.239,21 lei echivalentul a 13.164.404,10 euro, constituita din 12.242.488,16 euro reprezentand debit principal si suma de 921.915,94 euro reprezentand dobanda penalizatoare la data de 04 decembrie 2024.

In acest context la data de 05 decembrie 2024, terenul a fost adjudecat in natura de catre SIF 1 IMGB, pentru valoarea de 5.169.229 euro, la cursul de 4,9750 lei echivalentul a 25.716.914,27 lei. La data de 31.12.2024 soldul datoriei catre creditorul SIF 1 IMGB S.A.este in valoare de 40.572.870 lei, echivalentul a 8.156.826,30 euro, din care 8.078.857,24 euro principal si 77.969,05 euro dobanda penalizatoare aferente lunii decembrie ( egala cu dublul ratei dobanzii curente prevazute la art.5.1. din Contractul de Credit, cu modificari prin acte aditionale ulterioare).

Acest credit a fost garantat de catre Conect Business Park S.A.prin:

- Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei , nr. 10A, sector 2, compus din teren in suprafata totala de 19.552 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 428,61mp;
- Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din teren In suprafata de 332.42 mp;
- Gaj asupra soldurilor tuturor conturilor de disponibil deschise de catre societate la Unicredit Bank.
- 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.
- Garantii constituite de catre societatea garanta TinaPack CO SRL;
- Garantii constituite de catre persoana fizica garanta Tina Burton

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

- Datoriile cu personalul - in suma de 68.472 lei reprezinta salariile personalului societatii. Suma de 67.675 lei reprezinta salarii care s-au achitat in cursul lunii ianuarie 2025, iar suma de 797 lei, reprezinta drepturi de personal neridicate.
- Datoriile cu bugetul de stat si bugetul asigurarilor sociale de stat in suma de 3.596.643 lei si se refera la datoriile curente ale societatii.

#### **NOTA 8 : CASA SI CONTURI LA BANCII**

Numerarul si echivalentele de numerar la care se face referire in fluxurile de numerar cuprind: numerarul disponibil in casierie, conturi curente la banci, depozite overnight și depozite pe termen scurt (intre 1-3 luni), dupa cum urmeaza (in RON):

	<b>Sold la 1 ian 2024 Balance</b>	<b>Sold la 31 dec. 2024 Balance</b>
Conturi la banci in lei	1.337.649	1.487.454
Conturi la banci in valuta	172	851
Numerar in casa /	2.307	6.899
Depozite bancare pe termen de cel mult 3 luni	-	-
Cecuri de incasat	-	-
Sume in curs de decontare	-	-
Avansuri de trezorerie	-	-
<b>Total</b>	<b>1.340.128</b>	<b>1.495.204</b>

Nu sunt identificate sume in curs de decontare la 31.12.2024

#### **OTA 9: CHELTUIELI IN AVANS**

Cheltuielile in avans in suma de 42.528 lei reprezinta sume (asigurari, abonamente, taxe etc) inregistrate pana la sfarsitul perioadei analizate, dar care vor fi integrate in cheltuielile lunilor urmatoare.

	Sold la 1 ian. 2024	Sold la 31 dec. 2024	Sume la 31 decembrie 2024 de reluat intr-o perioada	
			<1 an	>1 an
Abonamente	3.875	2.839	1.683	1.156
Asigurari	12.856	12.374	12.374	-
Alte cheltuieli efectuate anticipat (proiect tehnic, releveu C1)	54.630	27.315	27.315	-
<b>Total</b>	<b>71.361</b>	<b>42.528</b>	<b>41.372</b>	<b>1.156</b>

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

#### **NOTA 10: VENITURI IN AVANS**

Veniturile in avans reprezinta valoarea subventiilor pentru investitii netransferate la venituri. In cursul anului 2024 acest sold s-a inchis. Recunoasterea lor ca venituri se face lunar, corespunzator amortizarii aferente imobilizarilor corporale achizitionate pe intreaga durata de viata, si are urmatoarea componenta:

Subvenții nerambursabile (RON)	31.12.2023	31.12.2024
<b>Total subvenții. din care:</b>	<b>4.416</b>	<b>-</b>
termen scurt	4.416	-
termen lung		

#### **NOTA 11: PROVIZIOANE**

Provizioanele sunt destinate sa acopere datoriile a caror natura este clar definita și care la data bilanțului este probabil sa existe sau este cert ca vor exista, dar care sunt incerte in ceea ce priveste valoarea sau data la care vor aparea.

La data bilanțului, valoarea unui provizion reprezinta cea mai buna estimare a cheltuielilor probabile sau, in cazul unei obligatii, a sumei necesare pentru stingerea acesteia. Ca urmare, provizioanele nu pot depasi din punct de vedere valoric sumele care sunt necesare stingerii obligatiei curente la data bilanțului.

Provizioanele pentru riscuri și cheltuieli reprezinta o garantie a responsabilitatilor managerilor privind consolidarea patrimoniului și totodata a bunului mers al firmei pe care o coordoneaza.

Totodata, acestea reprezinta una dintre masurile de siguranta pe care le realizeaza agentii economici in vederea asigurarii existentei unor informatii reale in situatiile financiare.

Oricat de multa experienta ar avea un manager, fara un fundament sistematic al progresului economic si un control riguros constant, nu poate fi garantata o incredere privind fluxul informational venit din exterior sau interior. Din acest motiv, managerii iau in considerare potentialele riscuri, care ar afecta continuitatea activitatii companiei.

Sold la 1 Ian 2024	Transfer in cont	Transfer din cont	Sold la 31 Dec 2024
-	-	-	-

- Provizioane pentru pensii si alte obligatii similare -

Societatea nu are obligatia de a constitui provizioane pentru pensii si alte obligatii similare.

-Provizioane pentru restructurare – Nu este cazul

-Provizioane pentru participarea personalului la profit – Nu este cazul

-Provizioane pentru garantii acordate clientilor – Nu este cazul

-Provizioane pentru impozite - Nu este cazul

-Provizioane pentru litigii - Nu este cazul

-Provizioane pentru contracte cu titlu oneros - Nu este cazul

-Provizioane pentru dezafectare imobilizari corporale - Nu este cazul

-Alte provizioane - Nu este cazul

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

#### **NOTA 12: CAPITALURI PROPRII**

A) Capital social subscris si varsat 10.692.459,13 lei

La inchiderea exercitiului financiar 2024 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>Structura actionariatului</b>	<b>Sold la 01 ianuarie 2024</b>	<b>%</b>	<b>Sold la 31 decembrie 2024</b>	<b>%</b>
TINAPACK CO SRL	10.381.396	97,09	10.381.396	97,09
Persoane fizice	289.725	2,71	290.730	2,72
Alte entitati pers.juridice	21.338	0,20	20.333	0,19
Total	10.692.459	100	10.692.459	100

B)Alte capitaluri proprii :

- Rezerva legala , in valoare de 976.511 lei nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2024, 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 2024 ;

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

La sfarsitul exercitiului financiar 2024 au un sold creditor in valoare de 94.478.332 lei.

Rezervele din reevaluare :

-au inregistrat o crestere in suma de 43.949.322 lei fata de valoarea contabila neta rezultata din reevaluarea imobilizarilor corporale ;

-s-au diminuat cu suma de 6.884 lei fata de valoarea contabila neta, rezultate din reevaluarea imobilizarilor corporale ;

-s-au diminuat cu suma de 26.100.068 lei reprezentand surplusul din reevaluare realizat prin transferul direct in capitalul propriu ;

- 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 la sfarsitul exercitiului financiar 2024 are un sold creditor in valoare de 19.010.663 lei ;

-Rezultatul curent al exercitiului la 31 decembrie 2024 a inregistrat o pierdere in valoare de (4.198.136) lei ;

Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 121.249.198 lei.

Au inregistrat o crestere de 48,76%, de la 81.504.896 lei la 31 decembrie 2023 ajungand la 121.249.198 lei la 31 decembrie 2024.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

#### Rezultatul exercitiului

Repartizarea profitului	2024	2023	2022
Sold rezultat reportat sau profit nerepartizat ( sold final 1171)	(29.478.956)	(29.880.282)	(29.113.271)
Profit net de repartizat/Pierdere (sold final 121)	(4.198.136)	432.997	(767.011)
-rezerva legala	-	31.670	-
-acoperirea pierderii contabile	-	401.327	-
-dividende	-	-	-
Rezultat reportat din corectare erori contabile ani anteriori ( sold 1174)	30.420	30.420	30.420
Surplusul din reevaluare ( sold 1175)	48.459.199	22.359.130	22.005.260
Profit nerepartizat, rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul exercitiului financiar ( sold 117)	14.812.527	(7.089.405)	(7.844.602)

#### **NOTA 13 : CIFRA DE AFACERI NETA**

La 31.12.2024 cifra de afaceri realizata a fost in valoare de 14.106.879 lei.

Structura veniturilor realizate in anul 2024, in comparatie cu anul 2023, pe principalul segment de activitate al societatii si anume inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, a fost urmatoarea :

INDICATORI	2023	%	2024	%
	VALOARE		VALOARE	
Venit din chirii	11.479.776	64,31	8.866.830	62,85
Venituri din administrare	6.233.514	34,92	5.100.171	36,15
Venituri din activitati diverse	138.295	0,77	139.878	1,00
TOTAL	17.851.585	100	14.106.879	100

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

Clientii societatii sunt firme de renume, politica societatii fiind aceea de a dezvolta relatii comerciale cu firme puternice, care confera bazele unei colaborari sigure si de perspectiva.

Cifra de afaceri a inregistrat o diminuare cu 21%, in anul 2024, comparativ cu veniturile aferente anului 2023 (adica 14,10 milioane lei pentru anul 2024, fata de 17,85 milioane lei pentru anul 2023).

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

Aceasta scadere provine din suprafetelor inchiriate, din cele doua cladiri de birouri. Gradul de ocupare a suprafetelor inchiriate a scazut, ca urmare a faptului ca o parte dintre locatari si-au restrans activitatea. Suprafata inchiriată, din cele doua cladiri de birouri a avut o evolutie negativa pe parcursul anului 2024, pentru perioada decembrie 2024-decembrie 2023 gradul de ocupare pentru cele doua cladiri de birouri a inregistrat o diminuare cu aproximativ 30%.

#### **NOTA 14 : ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE**

Alte venituri din exploatare cuprind in principal venituri din cedarea activelor, valoarea subventiei pentru investitii transferate la venituri, penalitati inregistrate de Societate conform Contractelor, scoaterea din evidenta a unor datorii prescrise mai vechi de 3 ani.

Componenta alte venituri din exploatate	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024
Venituri din despagubiri, amenzi, penalitati (ct.7581)	439	596
Venituri din vanzarea activelor ( ct.7583)	-	25.716.914
Venituri din subventii pentru investitii( ct.7584)	4.817	4.416
Alte venituri din exploatare (ct.7588)	3.810	7.039
Total alte venituri din exploatare	9.066	25.728.965

#### **NOTA 15**

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

		- lei -	
Indicatori		Exercitiul precedent 31.12.2023	Exercitiul curent 31.12.2024
0		1	2
1	Cifra de afaceri neta	17.851.585	14.106.879
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	7.550.094	5.105.976
3	Cheltuielile activitatii de baza	2.990.639	3.213.110
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare	14.420	10.209
5	Cheltuielile indirecte de productie	4.545.035	1.882.657
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	10.301.491	9.000.903
7	Cheltuieli de desfacere	0	0
8	Cheltuieli generale de administratie	4.034.766	33.947.798
9	Alte venituri din exploatare	9.066	32.688.607
10	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	6.275.791	7.741.712

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

#### **NOTA 16**

#### **CHELTUIELI CU PERSONALUL SI INFORMATII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI DE SUPRAVEGHERE**

- a) Indemnizațiile acordate membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere

<i>Cheltuieli cu indemnizațiile</i>	<u>31 decembrie 2023</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
Indemnizații acordate Admnistator	1.062.819	1.139.210
Celtuieli cu avantaje materiale	-	-
Indemnizații de plata la sfarsitul perioadei catre Administrator	21.187	21.375

- lei -

<i>Cheltuirii cu salariile Directorilor</i>	<u>31 decembrie 2023</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
Cheltuieli cu salariile Directorilor	742.987	815.269
Celtuieli cu avantaje materiale	3.810	2.254
Salarii de plata catre Directori la sfarsitul perioadei	16.426	17.923

- lei -

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

La 31 decembrie 2024, Societatea nu are nicio obligatie privind plata pensiilor catre fostii administratori și conducerea executiva .

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

La 31 decembrie 2024, Societatea nu are acordate avansuri spre decontare catre membrii conducerii executive, nu a acordat credite directorilor și administratorului în cursul anului 2024.

La încheierea exercitiului financiar nu exista garantii sau obligatii viitoare preluate de Societate în numele administratorilor sau directorilor.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

#### d) Salariatii:

- lei -

<b>Sariati</b>	<u>31 decembrie 2023</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
Cheltuieli cu salariile(TESA+muncitori)	844.765	921.784
Salarii de plata la sf perioadei	23.878	28.377

#### e)

<b>Categorii cheltuiala</b>	<u>31 decembrie 2023</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
Cheltuieli cu tichete de masa acordate salariatilor	117.380	141.720
Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	15.332	9.938
Contributia asiguratorie pentru munca , datorata de angajator	59.949	64.893

#### f) Numarul mediu de salariatii

<b>Sariati</b>	<u>31 decembrie 2023</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
Numărul mediu de angajați	18	16
Numărul efectiv de angajați la 31decembrie	18	17
Administrator	1	1
Directori	3	3
Personal TESA	2	2
Personal muncitor	12	11

Cheltuielile cu salariile de baza ale personalului au crescut în anul 2024, fata de 2023, in principal, ca urmare a indexarii salariilor incepand cu data de 01.07.2024.

In conformitate cu prevederile Contractului Colectiv de Munca in vigoare, Societatea a mai acordat in cursul anului 2024 salariatilor urmatoarele beneficii: prime de pensionare si prime cu ocazia Sarbatorilor de Craciun si de Paste.

In anul 2024, ca urmare a creșterii salariale , contribuția asiguratorie de muncă a crescut proporțional.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

### NOTA 17: ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

In tabelul de mai jos sunt detaliate alte cheltuieli de exploatare dupa natura acestora:

	Categorie cheltuieli	2023	2023
1	Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	-	20
2	Cheltuieli cu redeventele, locatiile de gestiune si chiriile	597.022	594.174
3	Cheltuieli de consultanta	328.338	227.388
4	Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	46.822	56.930
5	Cheltuieli cu primele de asigurare	110.637	104.037
6	Cheltuieli cu pregatirea personalului	-	1.250
7	Cheltuieli privind comisiunile si onorariile	-	-
8	Cheltuieli cu colaboratorii	-	-
9	Cheltuieli cu studiile si cercetarile	-	-
10	Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	192.168	254.514
11	Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	27.177	34.937
12	Cheltuieli cu deplasari, detasari si transferari	-	-
13	Cheltuieli de protocol, reclama, publicitate si sociale	2.159	2.898
14	Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	1.910.697	1.715.717
<b>15 (rd 1-14)</b>	<b>Cheltuieli privind prestatiile externe – total</b>	<b>3.215.020</b>	<b>2.991.865</b>
16	Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	976.934	950.992
17	Cheltuieli cu protectia mediului inconjurator	129	131
18	Cheltuieli privind reevaluarea imobilizarilor corporale	-	-
19	Cheltuieli privind calamitatile si alte evenimente similar	-	-
20	Alte cheltuieli	29.755.715	91.778
<b>21 (rd 15-20)</b>	<b>Total</b>	<b>33.947.798</b>	<b>4.034.766</b>

Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti includ:

	2024	2023
Costuri cu serviciile IT	37.463	26.896
Consultanta si audit	59.427	354.732
Servicii de management	-	-
Cheltuieli de executare	349.848	-
Altele	1.463.959	1.334.089
<b>Total</b>	<b>1.910.697</b>	<b>1.715.717</b>

In anul 2024 cheltuielile Inregistrate cu alte impozite, taxe și varsaminte asimilate cuprind, în mare parte, cheltuielile cu impozitele si taxele locale.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024*

### NOTA 18: VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

<b>Venituri financiare</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
1	Venituri din dividende – entitati affiliate	-	-
2	Venituri din dividende – entitati asociate	-	-
3	Venituri din dividende – entitati controlate in comun	-	-
4	<b>Venituri din interese de participare, total</b>	-	-
5	<b>Venituri din dobanzi – depozite</b>	<b>8.395</b>	<b>8.917</b>
6	Venituri din dividende – alte investitii	-	-
7	Venituri din imobilizari financiare cedate	-	-
8	Venituri din investitii financiare pe termen scurt	-	-
9	Venituri din diferente de curs valutar	174.385	1.132.451
10	Venituri din sconturi obtinute	-	-
11	Alte venituri financiare	15.254	11.847
<b>12= 6+11</b>	<b>Alte venituri financiare, total</b>	<b>189.639</b>	<b>1.144.298</b>
<b>13 =4+5+12</b>	<b>Venituri financiare, total</b>	<b>198.034</b>	<b>1.153.215</b>

<b>Cheltuieli financiare</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
1	Cheltuieli privind dobanzile – entitati affiliate	-	-
2	Cheltuieli privind dobanzile – entitati asociate	-	-
3	Cheltuieli privind dobanzile – entitati controlate in comun	-	-
4	Cheltuieli privind dobanzile – alte parti legate	-	-
5	Cheltuieli privind dobanzile – institutii de credit	8.585.063	5.320.501
<b>6=1 la 5</b>	<b>Cheltuieli privind dobanzile, total</b>	<b>8.585.063</b>	<b>5.320.501</b>
7	Pierderi din creante legate de participatii	-	-
8	Cheltuieli financiare privind ajustarile pt.pierdere de valoare a imobilizarilor financiare	-	-
9	Cheltuieli financiare privind ajustarile pt.pierdere de valoare a activelor circulante	7.832	8.056
10	Cheltuieli privind imobilizarile financiare cedate	-	-
11	Cheltuieli din diferente de curs valutar	171.739	1.467.040
12	Cheltuieli privind sconturile acordate	-	-
13	Alte cheltuieli financiare	3	-
<b>14 = 7 la 13</b>	<b>Alte cheltuieli financiare, total</b>	<b>1.79.574</b>	<b>1.475.096</b>
<b>15 =6 +14</b>	<b>Cheltuieli financiare, total</b>	<b>8.764.637</b>	<b>6.795.597</b>

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

Veniturile financiare au scazut cu aprox. 83% în anul 2024 față de anul 2023(scaderea veniturilor financiare este generata de scaderea veniturilor din diferente de curs valutar), iar cheltuielile financiare au crescut cu aprox. 29% în anul curent, față de anul precedent. Pe fondul acestei evoluții rezultatul financiar net a scăzut cu aproximativ 52% în anul 2024 față de anul 2023.

#### **NOTA 19 : Informatii referitoare la impozitul pe profit curent**

	<u>31.12. 2023</u>	<u>31.12. 2024</u>
Profit brut/(pierdere bruta)	633.409	(824.891)
Deduceri (rezerva legala)	31.670	-
Venituri neimpozabile	(35.860)	3.020.217
Cheltuieli nedeductibile	780.980	2.890.322
Profit impozabil	1.346.859	(954.786)
Elemente similare veniturilor art.26alin(6)dinC.F.		25.758.052
Pierdere fiscala de recuperate din anii precedenti	-	-
Profit impozabil	1.346.859	24.803.266
Pierdere fiscala de recuperate in anii urmatoari	-	-
Impozit pe profit	215.497	3.968.523
Reducere aplicata conform OUG153/2020	(15.085)	(595.278)
(Impozit pe profit anual dupa scaderea bonif.	200.412	3.373.244

Cheltuiala cu impozitul pe profit este inregistrata pe baza cotei de impozit anuale determinate si metodologiei de calcul aferenta intregului an financiar.Cota anuala legala de impozit utilizata pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 este 16%.

Rezultatul brut aferent exercitiului financiar 2024 este pierdere in valoare de 824.891lei.

Pierderea contabila in suma de 824.891 lei s-a reantregit cu cheltuieli nedeductibile din punct de vedere fiscal in suma de 2.890.322 lei , s-au scazut alte venituri neimpozabile in valoare de 3.020.217 lei si s-au adaugat elemente similare veniturilor conform art.26 alin.(6) din Codul Fiscal, in valoare de 25.758.052 lei si a rezulta un impozit pe profit in valoare de 3.968.523 lei, la care s-a aplicat reducerea de 15 % (2%+10% +3%) conform OUG152/2020, rezultand un impozit pe profit de plata in valoare de 3.373.244 lei.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024*

### **NOTA 20: INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE**

#### **20.1. Natura tranzactiilor cu partile legate**

Valoarea tranzactiilor cu fiecare partener si soldul la sfarsit de an, in 2023 si 2024, sunt prezentate detaliat mai jos.

#### **20.2. Sume datorate si de primit de la partile legate**

Tranzactiile comerciale cu parti legate sunt prezentate in detaliu la Nota 20.3 si 20.4.

#### ***Situatia juridica a punctului de lucru, din Com. Balotesti-Saftica, Str. Intrarea TEC, nr. 3-5, Judetul Ilfov :***

Conform Contractului de Inchiriere nr. 78/19 decembrie 2003, Conect Business Park SA, in calitate de locatar, a inchiriat de la Tina Industries SRL, in calitate de proprietar, o suprafata de 1500 mp., din imobilul situat la adresa din Comuna Balotesti, Sat Saftica, Strada Intrarea TEC nr. 3-5, Judetul Ilfov. In conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990, privind societatile, cu modificarile ulterioare, Conect Business Park SA, are infiintat un punct de lucru la adresa imobilului mai sus mentionat.

Conform art. 3, din Contractul de Inchiriere, chiria lunara pentru folosinta acestui spatiu este de 2000 euro (plus TVA aferent), pe care Conect Business Park SA, in calitate de locatar, o plateste prin transfer bancar in contul locatorului Tina Industries SRL, in termen de 15 zile de la data primirii facturii.

La data de 21.09.2023, structura asociatilor si implicit conducerea Societatilor Tina Industries SRL si TinaRom SRL s-a schimbat, in sensul ca asociat si administrator a fost numit Dan Besciu, asa cum rezulta din informatiile furnizate de Registrul Comertului Bucuresti si din Dosarul de executare nr. 109/2020, instrumentat de catre Birorul de Executor Judecatoresc - Ulman Bogdan Vasile.

Actualul administrator a dispus inchiderea conturilor bancare ale Societatii Tina Industries SRL, si sistarea emiterii facturilor lunare de chirie catre Conect Business Park.

Conform Adresei nr. 140/15.11.2023, Societatea Conect Business Park a solicitat noului administrator, al Societatii Tina Industries SRL, sa-i comunice facturile de chirie, respectiv sa indice contului bancar actual, in care vor fi facute platile aferente, inasa fara niciun raspuns din partea acestuia.

Impactul pe care acest diferend il are asupra activitatii Societatii Conect Business Park SA, ale carei situatii financiare fac obiectul auditarii la data de 31.12.2024, consta in imposibilitatea executarii obligatiei de plata a chiriei lunare, din partea locatarului Conect Business Park SA, conform prevederilor Contractului de Inchiriere nr. 78/19.12.2003.

Au fost inregistrate in cursul anului 2024 cheltuieli cu chiria lunara pentru folosinta spatiului conform Contractului de Inchiriere nr.78/2003 in contul (408) " Furnizori facturi de sosit "

	Sold la 01.01.2024	Total inregistrari	Total plati	Sold final 31.12.2024
Tina Industries	35.496 lei	142.081 lei	-	177.577 lei

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024*

In tabelul de mai jos se prezinta natura tranzactiilor cu parti legate in 2023 – 2024:

Nr.	Denumire partener	Tara	Client	Furnizor
1	TINA INDUSTRIES SRL	Romania	-	Da
2	Stockmax Enterprises Ltd, prin reprezentant fiscal	Cipru	-	Da

### 20.3. Informatii cu privire la tranzactiile cu partile legate

#### 20.3.1. Vanzari de bunuri si servicii

Sumarul vanzarilor de bunuri si servicii (Lei) catre parti afiliate in anul 2023 este urmatorul:

Denumire partener	Sold 01.01.2023	Total vanzari	Total incasari	Sold 31.12.2023
TINAPACK CO SRL	95.089	-	-	95.089
TOP DELIGHT SRL	449.481	-	-	449.481
WEALTH MAGNET MAKERS.SRL	80.355	-	-	80.355
TINA INDUSTRIES SRL	510.667	-	-	510.667
TINAROM SRL	190.627	-	-	190.627
EXACTA PROD COM SRL	33.341	-	-	33.341
<b>Total-IC/2023</b>	<b>1.359.560</b>	-	-	<b>1.359.560</b>

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024*

Sumarul vanzarilor de bunuri si servicii (Lei) catre parti afiliate in anul 2024 este urmatorul:

Denumire partener	Sold 01.01.2024	Total vanzari	Total incasari	Sold 31.12.2024
TINAPACK CO SRL	95.089	-	-	95.089
TOP DELIGHT SRL	449.481	-	-	449.481
WEALTH MAGNET MAKERS.SRL	80.355	-	-	80.355
TINA INDUSTRIES SRL	510.667	-	-	510.667
TINAROM SRL	190.627	-	-	190.627
EXACTA PROD COM SRL	33.341	-	-	33.341
<b>Total-IC/2024</b>	<b>1.359.560</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.359.560</b>

### 20.3.2 Alte venituri

Nu sunt situatii de prezentat.

### 20.3.3. Achizitii de bunuri si servicii (incl. imobilizari corporale)

Sumarul achizitiilor comerciale (Lei) de la parti legate in 2023 este prezentat in tabelul urmator:

Denumire partener	Sold 01.01.2023	Total plati	Total achizitii	Sold 31.12.2023
TINA INDUSTRIES SRL	-	185.673	185.673	-
Stockmax Enterprises Ltd, prin reprezentant fiscal	120.355	512.930	565.702	173.127
<b>Total IC/2023</b>	<b>120.355</b>	<b>698.603</b>	<b>751.375</b>	<b>173.127</b>

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

Sumarul achizițiilor comerciale (Lei) de la parti legate in 2024 este prezentat in tabelul urmatoar:

Denumire partener	Sold 01.01.2024	Total plati	Total achizitii	Sold 31.12.2024
Stockmax Enterprises Ltd, prin reprezentant fiscal	173.127	220.502	47.375	-
Stockmax Enterprises Ltd-Sediu Permanent	-	274.148	521.001	246.853
<b>Total IC 2024</b>	<b>173.127</b>	<b>494.650</b>	<b>568.376</b>	<b>246.853</b>

**20.3.4. Cheltuieli, altele decat indemnizatii si alte beneficii acordate personalului cheie**  
Nu sunt situatii de prezentat.

#### 20.3.5. Avansuri comerciale incasate/platite

##### Avansuri comerciale platite-sume de recuperat

Denumire partener	Sold 01.01.2023	Total achizitii	Total incasari	Sold 31.12.2023
TINA INDUSTRIES SRL	35.000	-	22.000	13.000
Denumire partener	Sold 01.01.2024	Total achizitii	Total incasari	Sold 31.12.2024
TINA INDUSTRIES SRL	13.000	-	-	13.000

##### Avansuri comerciale platite

Denumire partener	Sold 01.01.2023	Total achizitii	Total plati	Sold 31.12.2023
TINA INDUSTRIES SRL - chirie luna octombrie 2023 punct de lucru Satica - chirie luna noiembrie 2023 punct de lucru Satica	-	-	11.840 11.821	23.661

#### 20.4 Imprumuturi acordate partilor legate

Imprumuturi acordate	Sold 01.01.2024	Imprumuturi acordate 2023 / Dobanzi inregistrate 2023	Total incasari	Sold 31.12.2024
O&C PROD COM SERV SRL	113.627	-	-	113.627
Dobanzi aferente imprumuturilor acordate	23.879	7.831	-	31.710
<b>Total-IC/2022</b>	<b>137.506</b>	<b>8.057</b>	<b>-</b>	<b>145.337</b>

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

### **NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**

#### **20.5 Angajamente in legatura partile legate / affiliate**

Nu exista angajamente extrabilantiere cu partile afiliate

#### **NOTA 21: CHELTUIELI DE AUDIT**

Auditul Societății pentru anul 2024 a fost asigurat de firma MGMT AUDIT & BPO S.R.L. Societatea a platit în anul 2024 catre auditori onorarii conform prevederilor contractuale incheiate intre parti.

#### **NOTA 22: ELEMENTE EXTRAORDINARE**

Nu exista elemente extraordinare care sa fie prezentate

#### **NOTA 23: CORECTAREA ERORILOR CONTABILE**

In 2024, similar cu 2023, nu s-au identificat tranzactii care sa conduca la modificarea rezultatului anilor anteriori.

#### **NOTA 24: CONTINGENTE**

##### **24.1 Taxare**

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite / inregistrate la data bilantului. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si in continua schimbare, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcari ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcari ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele si impozitele datorate.

In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

##### **24.2 Preturile de transfer**

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

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

### ***NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024***

#### **24.3 Pretentii de natura juridica (inclusiv valoarea estimata)**

Exista litigii in curs:

-litigii de recuperare creante de la clienti;

- litigiu Conflicte de Munca si Asigurari Sociale in care Societatea are calitatea de parat.

Dosar nr.12202/2/2024, Tribunalul Bucuresti, Sectia a VIII-a Conflicte de Munca si Asigurari Sociale, termen de judecata stabilit la data de 06.05.2025, se estimeaza o solutie favorabila de respingere a cererii de chemare in judecata formulata de reclamanta .

#### **24.4 Aspecte legate de mediu**

In 2024, similar cu 2023, Societatea a avut contract cu firme certificate pentru colectarea si prelucrarea deseurilor rezultate din activitatea curenta. Managementul societatii estimeaza ca nu sunt alte aspecte privind protectia mediului care sa determine obligatii in viitor.

#### **24.5 Active contingente**

Nu sunt situatii de prezentat.

#### **24.6 Riscuri financiare**

##### **24.6.1. Riscul ratei dobanzii**

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

Expunerea Societatii la riscul modificarilor ratei dobanzii se refera in principal la imprumuturile purtatoare de dobanda variabila pe care Societatea le are. Societatea incearca sa anticipeze variatiile viitoare ale ratelor dobanzilor in momentul in care incheie asemenea contracte.

##### **24.6.2. Riscul variatiilor de curs valutar**

Societatea are tranzactii intr-o alta moneda decat moneda functionala (RON).

Riscul de a inregistra pierderi decurgand din evolutia cursului de schimb.

Societatea poate fi expusa fluctuatiilor cursului de schimb valutar prin numerar si echivalente de numerar, investitii pe termen scurt, imprumuturi pe termen lung sau datorii comerciale exprimate in valuta.

Moneda funcționala a Companiei este leul românesc. In prezent Societatea este expusa riscului valutar prin numerarul si echivalentele de numerar.

##### **22.6.3. Riscul de credit**

Riscul de credit este riscul ca Societatea sa suporte o pierdere financiara ca urmare a neindeplinirii obligatiilor contractuale de catre un client sau o contrapartida la un instrument financiar, iar acest risc rezulta in principal din creantele comerciale, numerarul si echivalentele de numerar si investitii pe termen scurt ale Societatii.

Societatea desfasoara relatii comerciale numai cu terti recunoscuti, care justifica finantarea pe credit.

Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare sa faca obiectul procedurilor de verificare. Soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere redusa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

#### **NOTA 25: ANGAJAMENTE**

##### **25.1 Angajamente de capital**

Societatea nu are angajamente de capital la 31.12.2024

##### **25.2 Giruri si garantii acordate tertilor**

La 31.12.2024 are constituit un Fond de rulment la Asociatiile de Proprietari.

##### **25.3 Giruri si garantii primite de la terti**

La 31.12.2024 Societatea are garantii in numerar primite de la clienti aferente contractelor de locatiune in suma de 342.386 lei.

##### **25.4 Angajamente privind platile viitoare de chirii si leasing**

Conect Business Park S.A. la 31 decembrie 2024 nu are in derulare contracte de leasing financiar .

##### **25.5 Alte angajamente**

Nu sunt identificate alte situatii care sa determine mentionarea de angajamente extrabilantiere la 31.12.2024.

#### **NOTA 26: EVENIMENTE ULTERIOARE**

Nu exista evenimente ulterioare care sa fie prezentate .

##### **Efecte ale razboiului din Ucraina**

Deoarece Conect Business Park S.A. nu are relatii comerciale cu firme din Ucraina, activitatea operationala nu a fost afectata. Estimam ca nu va fi un impact semnificativ nici in 2025 avand in vedere diversitatea operatorilor economici si a sectoarelor de activitate cu care lucram pe piata din Romania.

Din punctul de vedere al Situatiilor financiare ale societatii aferente anului 2024, activitatea nu este afectata si nu se impune ajustarea acestora.

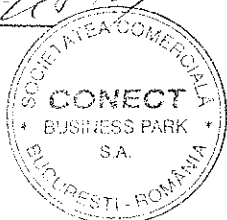
Aceste situatii financiare si notele aferente, de la pagina 1 la pagina 43 au fost autorizate pentru emitere si semnate de catre conducerea societatii la data de 10 martie 2025.

ADMINISTRATOR UNIC

TINA BURTON

Semnatura

Stampila unitatii



DIRECTOR ECONOMIC

MIHAELA OLTEANU

Semnatura