

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

Anexa 1-3

Pentru exercitiul financiar incheiat
la 31 decembrie 2025

CUPRINS

Pagina

1.Raportul anual 2025 (anexa 15)	3
2.Declaratie de guvernanta corporativa.....	19
3.Situatiile financiare anuale pentru exercitiul financiar incheiat la la 31 decembrie 2025.....	23
4.Notele explicative la Situatiile Financiare Anuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025.....	46
5.Declaratia persoanelor responsabile pentru intocmirea situatiilor financiare Si rapoartelor aferente acestora.....	89
6.Raportul auditorului financiar.....	90

Raport anual - 2025

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

Pentru exercitiul financiar 2025

Data raportului : 07 aprilie 2026

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

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

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

E-mail/Interet: secretariat@conectbusinesspark.ro/ www.conectbusinesspark.ro

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului : RO 116

Număr de ordine în Registrul Comerțului : J1991000996402

Piața de tranzacționare a valorilor mobiliare emise :AeRO;

Capitalul social subscris și vărsat : 10.692.459,13 lei ;

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

Clasa, tipul si numarul : actiuni, comune nominative, 1.213.673 ;

Valoare actiune = 8,81 lei

Cod LEI: 5493005ZZEIEZS8MPJ74.

1. Analiza activității societății comerciale

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

CONECT BUSINESS PARK S.A. isi desfasoara activitatea ca o societate pe actiuni conform Legii nr.31/1990 republicata, avand urmatoarele activitati principale :inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, cod CAEN 6820.

Situatiile financiare prezentate au fost elaborate in conformitate cu Ordinului MF nr.2036/2025 - 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

Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent Depozitarul Central ;

Auditul situatiilor financiare la 31 decembrie 2025, a fost efectuat, in conformitate cu Standardele de Audit adoptate de Camera Auditorilor din Romania, de catre societatea MGMT AUDIT & BPO S.R.L., in baza Actului Aditonal nr.1/04.04.2023 la Contractul nr.249/11//11.10.2022.

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale;

Infiintata in 1974 sub denumirea de Intreprinderea CONECT, s-a reorganizat ca societate comerciala pe actiuni in baza legii 15/1990 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.

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

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În cursul anului 2025 societatea a achiziționat imobilizări necorporale în valoare totală de 2016 lei, constând în achiziția de licențe antivirus în valoare de 1.350 lei și licența utilizare aplicație SAF-T SMART în valoare de 666 lei, și au fost scoase din evidența licențe antivirus, amortizate integral, în valoare totală de 1.350 lei.

În cursul anului 2025 societatea a înregistrat o creștere de imobilizări corporale (ct.2132) în valoare de 2.550 lei, creștere determinată de achiziționarea și montarea unui tablou electric trifazic.

Nu au fost achiziționate imobilizări corporale de la persoane afiliate.

În cursul anului 2025 imobilizările corporale (ct.2131, ct.2133 și ct.214) s-au diminuat cu valoarea de 408.503 lei și au constat în scoaterea din evidența în urma uzurii accentuate a următoarelor:

- echipamente din Bistro Conect, echipamente tehnologice, mașini utilaje și instalații de lucru, în valoare de 329.546 lei;
- mocheta degradată din spațiile de birou, mobilier, aparatura birotică și alte active corporale în valoare de 78.957.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- a) Rezultatul net al exercițiului financiar 2025 înregistrat de CONECT BUSINESS PARK S.A - pierdere în valoare de 9.245.575 lei.
- b) cifra de afaceri 11.942.150 lei
- c) export, nu e cazul.
- d) costuri 21.460.402 lei
- e) % din piață deținut: - nu s-a efectuat un studiu în acest domeniu;
- f) lichiditate 1.553.947 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

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

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

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

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

Piața de desfacere a serviciilor prestate, în principal, închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate este piața internă.

b) ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății comerciale pentru ultimii trei ani;
Situatia privind ponderea principalelor categorii de produse si servicii in totalul cifrei de afaceri:

La 31.12.2025 cifra de afaceri realizata a fost in valoare de 11.942.150 lei.
Structura veniturilor realizate in anul 2025, in comparatie cu anul 2024 si anul 2023, pe principalul segment de activitate al societatii si anume inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, a fost urmatoarea :

INDICATORI	2023 VALOARE	%	2024 VALOARE	%	2025 VALOARE	%
Venit din chirii	11.479.776	64,31	8.866.830	62,85	6.957.485	58,26
Venituri din taxa de administrare	6.233.514	34,92	5.100.171	36,15	4.827.697	40,43
Venituri din activitati diverse	138.295	0,77	139.878	1,00	156.968	1,31
TOTAL	17.851.585	100	14.106.879	100	11.942.150	100

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

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

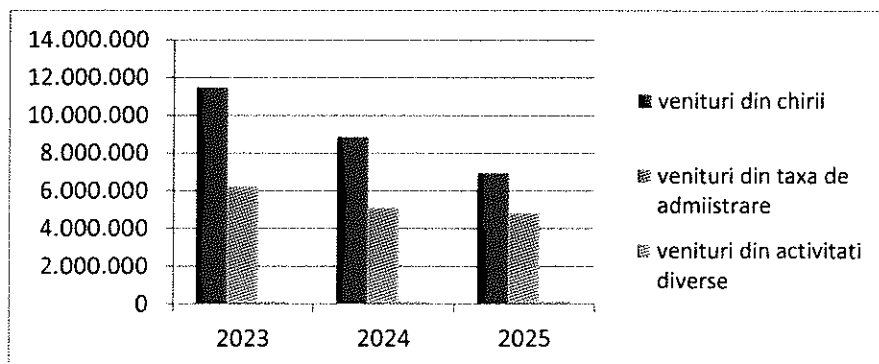
Cifra de afaceri a inregistrat o diminuare cu 18%, in anul 2025, comparativ cu veniturile aferente anului 2024 (adica 11,94 milioane lei pentru anul 2025, fata de 14,10 milioane lei pentru anul 2024).

Comparativ cu veniturile aferente anului 2023 s-a inregistrat o diminuare cu 33%.

Aceasta scadere provine din diminuarea suprafetelor inchiriate din cele doua cladiri de birouri.

Gradul de ocupare al suprafetelor inchiriate a scazut, ca urmare a faptului ca locatari si-au restrans activitatea. Suprafata inchiriată, din cele doua cladiri de birouri a avut o evolutie negativa pe parcursul anului 2025, similara cu evolutia anului 2024. Pentru perioada decembrie 2025-decembrie 2024 gradul de ocupare pentru cele doua cladiri de birouri a inregistrat un procent de aproximativ 56%.

Evolutia veniturilor 2023-2025



Situatia privind ponderea categoriilor de venituri in total venituri:

DENUMIRE INDICATORI	Valoare totala lei			Ponderea in total venituri		
	2023	2024	2025	2023 %	2024 %	2025 %
Venituri din exploatare	17.860.651	46.795.486	12.157.541	93,93	99,58	99,53
Venituri financiare	1.153.215	198.034	57.286	6,07	0,42	0,47
TOTAL VENITURI	19.013.866	46.993.520	12.214.827	100	100	100
Total Cifra Afaceri	17.851.585	14.106.879	11.942.150	-	-	-

Total venituri din exploatare au inregistrat o scadere cu 74% in anul 2025, comparativ cu veniturile din exploatare ale anului 2024 (adica 12,16 milioane lei pentru anul 2025, fata de 46,79 milioane lei pentru anul 2024).

Veniturile din exploatare au inregistrat o scadere cu 32% in anul 2025 comparativ cu veniturile din exploatare ale anului 2023(12,16mil lei fata de 17,86 mil lei).

Veniturile financiare au inregistrat o diminuare cu aprox. 71,07% în anul 2025 față de anul 2024(diminuarea veniturilor financiare este generata de diminuarea veniturilor din diferente de curs valutar).

Pe fondul acestei evoluții ponderea veniturilor din exploatare in total venituri a inregistrat o usoara diminuare, respectiv de la 99,58% in anul 2024, la 99,53% in anul 2025.

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

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

Societatea depune eforturi sustinute de modernizare a spatiilor si de atragere de noi chiriasi.

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

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

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

-Energy Distribution Services SRL, furnizare de energie electrica, cu o valoare achizitionata fara TVA in anul 2025 de 3.681.271 lei;

-Romanian Security Systems SRL, servicii de securitate si paza, cu o valoare achizitionata fara TVA in anul 2025 de 981.168 lei;

-Premier Energy Trading SRL, furnizare de gaze naturale, cu o valoare achizitionata fara TVA in anul 2025 de 927.390 lei;

- Supercom S.A, servicii de colectare si transport deseuri, cu o valoare achizitionata fara TVA in anul 2025 de 280.815 lei;

- APA NOVA Bucuresti S.A. furnizare de apa, cu o valoare achizitionata fara TVA in anul 2024 de 186.970 lei;

- OTIS LIFT SRL, servicii de mentenanta ascensoare, cu o valoare achizitionata fara TVA in anul 2025 de 74.441 lei;

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

Situatia stocurilor conform Situatiilor Financiare la data de 31.12.2025 se prezintă astfel :

• Materii prime	21.564 lei
• Materiale consumabile	28.063 lei
• Obiecte de inventar	438 lei
<u>TOTAL</u>	<u>50.065 lei</u>

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

Top 5 furnizori de stocuri din anul 2025:

- PCS Profesional Cleaning Services SRL, achizitia a produselor de curatenie si igiena cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2025 de 44.643 lei;
- Ametist Frigo SRL, achizitia de piese de schimb climatizare, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2025 de 16.783 lei;
- Hornbach Centrala SRL, achizitia de obiecte sanitare, piese de schimb, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2025 de 13.037 lei;
- Dedeman SRL, achizitia de obiecte sanitare, piese de schimb, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2025 de 9.764 lei;
- Bratcorom Import Export SRL, achizitia corpurilor de iluminat, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2025 de 2.681 lei;

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

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

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

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

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

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

Numarul total de clienti s-a situat in ultimii ani in intervalul 30-40.

Societatea inregistreaza o dependenta semnificativa fata de doi clienti cu o pondere de 46% din totalul cifrei de afaceri.

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

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

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

Numarul mediu de salariați în anul 2025 este de 16 persoane, numărul efectiv de angajați la 31 decembrie 2025 este de 16 persoane, dintre care 1 administrator, 3 directori, 2 TESA și 10 muncitori.

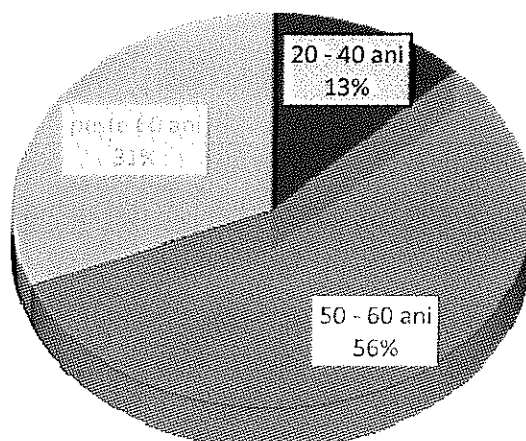
Nu sunt constituite sindicate.

Acești salariați sunt extrem de valoroși, au o experiență de peste 25 de ani în cadrul societății, ceea ce indică atât stabilitate cât și profesionalism.

La 31 decembrie 2025 categoria de vârstă cu ponderea cea mai mare în societate a avut-o personalul cu vârstă cuprinsă între 50-60 ani (53%), urmată de cea peste 60 ani (29%), între 40-50 ani (6%) și între 20-40 ani (12%).

Există riscul ca societatea să se confrunte în viitor cu o criză de personal cauzată de numărul în creștere al celor care vor îndeplini condițiile de pensionare.

STRUCTURA PERSONALULUI PE GRUPE DE VARSTA



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

Relațiile dintre management și salariați sunt normale, neexistând acțiuni colective de contestare a conducerii.

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

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

În anul 2025, similar cu anul 2024, Societatea a avut contract cu firme certificate pentru colectarea și prelucrarea deșeurilor rezultate din activitatea curentă. Managementul societății estimează că nu sunt alte aspecte privind protecția mediului care să determine obligații în viitor.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

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

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Descrierea expunerii societății comerciale față de riscul de preț, de credit, de lichiditate și de cash flow. Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului.

Riscul de credit este riscul ca Societatea să suporte o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartidă la un instrument financiar, iar acest risc rezultă în principal din creanțele comerciale, numerarul și echivalentele de numerar și investiții pe termen scurt ale Societății.

Politica Societății este ca toți clienții care doresc să desfășoare relații comerciale în condiții de creditare să facă obiectul procedurilor de verificare.

Soldurile de creanțe sunt monitorizate permanent, având ca rezultat o expunere redusă a Societății la riscul unor creanțe neincasabile.

Riscul ratei dobânzii reprezintă riscul creșterii cheltuielilor cu dobânda și deci și a diminuării profitului ca urmare a mișcării ratei dobânzii.

Expunerea Societății la riscul modificărilor ratei dobânzii se referă în principal la împrumuturile purtătoare de dobândă variabilă pe care Societatea le are. Societatea încearcă să anticipeze variațiile viitoare ale ratelor dobânzilor în momentul în care încheie asemenea contracte.

Riscul valutar – Societatea are tranzacții într-o altă monedă decât moneda funcțională (RON). Riscul de a înregistra pierderi decurgând din evoluția cursului de schimb. Societatea poate fi expusă fluctuațiilor cursului de schimb valutar prin numerar și echivalente de numerar, investiții pe termen scurt, împrumuturi pe termen lung sau datorii comerciale exprimate în valută. Moneda funcțională a Companiei este leul românesc. În prezent Societatea este expusă riscului valutar prin numerarul și echivalentele de numerar.

Conducerea nu poate estima credibil efectele asupra situațiilor financiare ale Societății rezultate din deteriorarea lichidității pieței financiare, deprecierea activelor financiare influențate de condiții de piață nelichide și volatilitatea ridicată a monedei naționale și a piețelor financiare. Conducerea Societății consideră că ia toate măsurile necesare pentru a sprijini creșterea activității Societății în condițiile de piață curente prin:

- monitorizarea constantă a lichidității;
- previzionari ale lichidității curente;
- monitorizarea zilnică a fluxurilor de trezorerie și evaluarea efectelor asupra creditorilor săi a acesului limitat la fonduri și posibilitatea de creștere a operațiunilor.

Principalii indicatori economico financiari

- lei -

1)Indicatori de lichiditate		2025	=		2024	=	
Lichiditatea globala							
Active circulante		<u>3.867.262</u>	=	0,48	<u>3.650.280</u>	=	0,08
Datorii pe termen scurt		8.129.425			45.505.522		
Lichiditatea imediata							
Active circulante - Stocuri		<u>3.817.197</u>	=	0,47	<u>3.600.054</u>	=	0,08
Datorii pe termen scurt		8.129.425			45.505.522		
2)Indicatori privind managementul datoriei							
Gradul de indatorare globala							
Datorii totale	x100	<u>52.159.523</u>	=	46,57	<u>45.826.284</u>	=	37,80
Capitaluri proprii		112.003.623			121.249.198		
Rata datoriilor							
Datorii totale	x100	<u>52.159.523</u>	=	31,75	<u>45.826.284</u>	=	27,43
Total activ		164.256.953			167.075.482		
3)Solvabilitatea totala							
Capitalurile proprii	x100	<u>112.003.623</u>	=	68,19	<u>121.249.198</u>	=	72,57
Total pasiv		164.256.953			167.075.482		
4)Indicatori de gestiune							
Durata de recuperare a creantelor							
Creante	x365	<u>2.263.250</u>	=	69,17	<u>2.104.850</u>	=	54,46
Cifra de afaceri		11.942.150			14.106.879		
Durata de rambursare a datoriilor							
Datorii totale	x365	<u>52.159.523</u>	=	1.594,20	<u>45.826.284</u>	=	1.185,70
Cifra de afaceri		11.942.150			14.106.879		
viteza de rotatie a activelor imobilizate							
Cifra de afaceri		<u>11.942.150</u>	=	0,07	<u>14.106.879</u>	=	0,09
Active imobilizate		159.874.166			163.382.674		
viteza de rotatie a activelor totale							
Cifra de afaceri		<u>11.942.150</u>	=	0,07	<u>14.106.879</u>	=	0,08
Total active		164.256.953			167.075.482		

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

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

Pentru Societatea Conect Business Park SA., efectele unei crize pe plan economic se pot resimti cel mai usor, ca urmare a deprecierei monedei nationale în

raport cu euro, evolutie care se resimte imediat in ratele creditelor care trebuie platite, in facturi mai mari la utilități, cat si in puterea de cumparare.

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

Societatea trebuie sa isi ia masuri de precautie care sa ii permita sa faca față provocarilor din lantul de plati in urmatoarea perioada, astfel, sa isi monitorizeze mai atent cheltuielile, sa mentina actualii locatari in continuare, sa mentina un grad ridicat de ocupare a imobilelor, pentru a-si asigura veniturile.

Riscul de lichiditate – reprezinta capacitatea societatii de a face fata obligatiilor de plata. Lichiditatea curenta reprezinta capacitatea societatii de a-si acoperi datoriile curente pe seama activelor curente, nivelul minim recomandat pentru acest indicator fiind 2. Lichiditatea curenta determinata la finele anului 2025 a avut valoarea de 0,48. Lichiditatea imediata arata capacitatea societatii de a plati datoriile curente fara a lua in considerare stocurile, deoarece nu se pot transforma imediat in disponibil. Se recomanda cel putin o valoare supraunitara, lichiditatea imediata determinată la finele anului 2025 a avut valoarea de 0,47.

Evolutiile geopolitice din 2025 (inclusiv tensiunile Rusia–Ucraina si episodul Israel–Iran) au amplificat incertitudinea asupra economiei Romaniei.

Deoarece Conect Business Park S.A. nu are relatii comerciale cu firme din Ucraina, Israel, Iran, activitatea operationala nu a fost afectata. Estimam ca nu va fi un impact semnificativ nici in 2026 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 2025, activitatea nu este afectata.

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

Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, cheltuielile de capital s-au diminuat. Dacă la data de 31 decembrie 2024 cheltuielile de capital au fost în valoare de 12.851 lei, s-au concretizat în active necorporale (licente antivirus) în valoare de 1.350 lei și în active corporale în valoare de 11.501 lei, investiți efectuate în achiziționarea și montarea unui uscător în valoare de 2.776 lei și a unei centrale termice în valoare de 8.725 lei.

La data de 31 decembrie 2025 cheltuielile de capital au fost în valoare de 4.566 lei, s-au concretizat în active necorporale (licente antivirus, și licența utilizare aplicație SAF-T SMART) în valoare de 2.016 lei și în active corporale în valoare de 2.550 lei, investiți efectuate în achiziționarea și montarea unui tablou electric trifazic.

Finanțarea cheltuielilor de capital se face din activitatea curentă.

- d) Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază. Evenimentele, schimbările economice care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de bază ar putea fi:
- Scaderea gradului de ocupare al imobilelor inchiriate;
 - Cresterea preturilor la utilitati;

2. Activele corporale ale societății comerciale.

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

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

Principalele active corporale ale societatii sunt:

- imobil,situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 format din teren in suprafata de 19.749,17 mp ;
- imobil, situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10, sector 2, imobil format din : teren in suprafata de 332,42 mp;
- imobil, situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10, sector 2, imobil format din : teren in suprafata de 169 mp;
- imobil,situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 format din "Constructie Cladire de Birouri S+P+8E" cu o suprafata construita la sol de 1.617 mp si o suprafata desfasurata de 19.985 mp ; GDA Gospodaria de apa pentru toata incinta (Consolidare si amenajare subsol) cu o suprafata construita la sol de 533 mp si o suprafata desfasurata de 533 mp ;
- imobil, situat in jud.Ilfov, comuna Balotesti, format din teren in suprafata totala de 108.264 mp .
- imobil, situat in com.Balotesti, sat Saftica Intrarea Tec, nr.6, jud.Ilfov, imobil compus din teren in suprafata de 38.405,53 mp si constructiile edificate pe acesta cu osuprafata construita de 3.421,36 mp.
- imobil, situat in com.Balotesti, sat Saftica Intrarea Tec, nr.6, jud.Ilfov, imobil compus din teren in suprafata de 2.643,73 mp si constructiile edificate pe acesta cu o suprafata construita de 495,35 mp.
- imobil compus din teren situat in intravilanul orasului Predeal, teren pasune in suprafata de 623,15 mp.
- imobil compus din teren in suprafata de 24 mp si cladire cu o suprafata de 489 mp situat in intravilanul orasului Predeal,zona Clabucet.
- imobil compus din doua apartamente cu o suprafata totala de 170 mp situat in Bucuresti, sector 1.

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

Gradul de uzura al imobilizarilor corporale la 31.12.2025 este de 11,64 % (calculat ca raport intre amortizarea imobilizarilor corporale la 31.12.2025 in valoarea de 8.972.003 lei si soldul imobilizarilor corporale amortizabile in valoare de 77.086.090 lei).

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

Nu este cazul;

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

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

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

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

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

- In cadrul exercitiul financiar 2022 societatea a inregistrat o pierdere neta in valoare de 767.011 lei.

- In cadrul exercitiul financiar 2023 societatea a inregistrat un profit net de repartizat in suma de 432.997 lei.

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2023:

- constituire rezerva legala 31.670 lei;
- acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 401.327 lei.

-In cadrul exercitiul financiar 2024 societatea a inregistrat o pierdere neta in valoare de 4.198.136 lei.

-In cadrul exercitiul financiar 2025 societatea a inregistrat o pierdere neta in valoare de 9.245.575 lei.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.
Nu este cazul.

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

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

4. Conducerea societății comerciale

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

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

Conform Actului Constitutiv, Societatea este condusa de Administrator Unic Dna

Tina Burton, 73 ani, vechimea in functie 26 ani;

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

c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale;
Administratorul Unic Tina Burton participa la capitalul social al societatii cu un nr. de 40 actiuni – 0.003%

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.
TINAPACK CO. SRL actionar majoritar la CONECT BUSINESS PARK S.A.
(J1994024627402, CUI 7318100)
CONECT BUSINESS PARK S.A. detine titluri de participare la:
- O & C PROD COM SERV SRL in proportie de 90% (J/2001000048234, CUI 13683789);

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

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă;
b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o alta persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive;

c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

- **Director General Adj.-** Dna.Adda Natalie Burton
 - a) perioada nedeterminata
 - b) legatura de familie cu administratorul societatii-fica
 - c) nu

- **Director economic** – Dna.Olteanu Mihaela
 - a) perioada nederminata
 - b) nu este cazul
 - c) nu

- **Director Tehnic** – DI.Bitoleanu Tudor
 - a) perioada nedeterminata
 - b) nu este cazul
 - c) nu

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

5. Situația financiar-contabilă

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

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

Situatia patrimoniului societatii

-lei-

Nr. Crt	Specificatie	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
1	Active imobilizate	141.451.017	97,42	163.382.674	97,79	159.874.166	97,33
2	Active circulante, din care :	3.679.335	2,53	3.650.280	2,18	3.867.262	2,35
	-stocuri	49.267		50.226		50.065	
	-creante	2.289.930		2.104.850		2.263.250	
	-disponibilitati	1.340.138		1.495.204		1.553.947	
3	Cheltuieli in avans	71.361	0,05	42.528	0,03	515.525	0,31
	TOTAL ACTIV	145.201.713	100	167.075.482	100	164.256.953	100
4	Capital social	10.692.459		10.692.459		10.692.459	
5	Rezerve	77.901.842		95.744.212		94.112.374	
6	Capital propriu	81.504.896	56,13	121.249.198	72,57	112.003.623	68,19
7	Datorii	63.692.401	43,86	45.826.284	27,43	52.159.523	31,75
8	Provizioane	0	0,00	0	0,00	93.807	0,06
9	Venituri in avans	4.416	0,01	0	0,00	0	0,00
	TOTAL PASIV	145.201.713	100	167.075.482	100	164.256.953	100

Activele totale ale societatii la 31 decembrie 2025 au inregistrat o diminuare cu 1,69% fata de nivelul inregistrat la 31 decembrie 2024 si o crestere cu 13,12% fata de nivelul inregistrat la 31 decembrie 2023.

Activele imobilizate au inregistrat o usoara scadere de 2,15% fata de nivelul inregistrat la 31 decembrie 2024.

Activele circulante au inregistrat o crestere de aprox.5,94% la decembrie 2025, comparativ cu valoarea inregistrata la 31 decembrie 2024 (3.867.262 lei fata de 3.650.280 lei), generata in principal de crestere creantelor.

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 situatiile 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).

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.

Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 112.003.623 lei. Au inregistrat o diminuare cu aproximativ 7,62%, de la valoarea de 121.249.198 lei, la 31 decembrie 2024 la valoarea de 112.003.623 la 31 decembrie 2025.

In structura, au inregistrat modificari urmatoarele elemete de capitaluri:

- Rezerva legala, in valoare de 976.511 lei nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2025, 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 2025 ;

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

La sfarsitul exercitiului financiar 2025 au sold creditor in valoare de 92.846.494 lei.

Rezervele din reevaluare s-au diminuat cu suma de 1.631.838 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 2025 are un sold creditor in valoare de 16.444.365 lei ;

-Rezultatul curent al exercitiului la 31 decembrie 2025 a inregistrat o pierdere in valoare de 9.245.575 lei ;

La 31 decembrie 2025 datoriile societatii sunt in valoare de 52.159.523.lei, fata de 45.826.284 lei la 31 decembrie 2024. Au inregistrat o crestere cu aproximativ 13,82% la 31 decembrie 2025 comparativ cu 31 decembrie 2024.

Datoriile societatii evidentiata in bilant la data de 31.12.2025 se compun din :

Soldul datoriilor financiare in valoare de 46.865.886 lei este format din :

- garantii primite de la clienti conform contractelor de locatiune, in valoare de 188.223 lei;

- soldul DATORIEI catre creditorul SIF 1 IMGB S.A, in valoare de 46.677.663 lei (echivalentul a 9.155.175,53 euro) din care 41.190.054 lei (echivalentul a 8.078.857,24 euro) principal si 5.487.609 lei (echivalentul a 1.076.318,29 euro) dobanda penalizatoare.

Rata dobandii aferenta acestui credit este de 15% pe an;

Creditul este scadent la data de 27.01.2027.

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 create 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.

-Datorii cu personalul - in suma de 75.819 lei reprezinta salariile personalului societatii, salarii care s-au achitat in cursul lunii ianuarie 2026.

-Datorii cu bugetul de stat si bugetul asigurarilor sociale de stat in suma totala de 3.896.967 lei.

Din totalul mentionat mai sus doar 355.615 lei sunt datorii curente ale societatii, datorii care au fost achitate in cursul lunii ianuarie 2026.

Conect Business Park S.A a obtinut esalonarea la plata a obligatiilor fiscale prin Decizia de esalonare la plata nr.921509458 din 06.08.2025, pe o perioada de 48 luni

a obligatiilor fiscale existente in sold la acea data in suma totala de 3.821.120 lei, reprezentand obligatii fiscale principale (impozit pe profit, CAS angajat, CASS angajat), majorari si dobanzi de intarziere.

Soldul la 31 decembrie 2025 este in suma totala de 3.539.694 lei, la care se adauga 1.658 lei dobanzi si penalitati amanate la plata.

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

-lei-

	2023	2024	2025
VENITURI DIN EXPLOATARE	17.860.651	46.795.486	12.157.541
CHELTUIELI PT.ACTIV.DE EXPLOATARE	11.584.860	39.053.774	14.369.165
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	6.275.791	7.741.712	(2.211.624)
VENITURI FINANCIARE	1.153.215	198.034	57.286
CHELTUIELI FINANCIARE	6.795.597	8.764.637	7.091.237
REZULTATUL FINANCIAR	(5.642.382)	(8.566.603)	(7.033.951)
TOTAL VENITURI	19.013.866	46.993.520	12.214.827
TOTAL CHELTUIELI	18.380.457	47.818.411	21.460.402
PROFIT BRUT	633.409	-	-
PIERDERE BRUTĂ		824.891	9.245.575
IMPOZIT PE PROFIT	200.412	3.373.245	-
REZULTATUL NET - PROFIT	432.997	-	-
PIERDERE		4.198.136	9.245.575

Din analiza contului de profit si pierdere se poate constata ca societatea a inregistrat o pierdere neta in valoare de 9.245.575 lei.

Facand analiza pe structura veniturilor in exercitiul incheiat societatea a inregistrat pierdere din activitatea de exploatare in valoare de 2.211.624 lei si o pierdere din activitatea financiara in valoare de 7.033.951 lei.

Pierdere financiara se datoreaza in principal activitatii financiare, respectiv diferentelor de curs valutar si a dobanzilor platite aferente datoriei financiare.

Total venituri din exploatare au inregistrat o scadere cu 74% in anul 2025, comparativ cu veniturile anului 2024 (adica 12,16 milioane lei pentru anul 2025, fata de 46,79 milioane lei pentru anul 2024).

Veniturile si cheltuielile sunt contabilizate in lei, la cost istoric.Sumele reprezentand venituri nu includ TVA.

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

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

Metoda Directa

lei

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
A		
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	31-Dec-24	31-Dec-25
Incasari de la clienti	17.919.829	14.833.492
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	7.565.815	7.483.872
Plati catre si in numele angajatilor	1.672.780	1.732.026
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	2.202.384	3.073.960
Comisioane bancare platite	46.822	33.216
Dobanzi platite	4.332.655	929.891
Impozit pe profit platit	0	271.873
Tva platit	1.935.622	1.334.453
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari CASMB	2.785	89.275
Trezorerie neta din activitati de exploatare	166.536	63.476
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari	11.989	5.484
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	529	751
Dividende incasate	0	0
Trezorerie neta din activitatra de investitie	-11.460	-4.733
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Incasari din emisiunea de actiuni	0	0
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
Incasari din creditari	0	0
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	0	0
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	0	0
Constituire fond de rezerva pentru sericiul datoriei	0	0
Imprumuturi platite	0	0
Trezorerie neta din activitatra de finantare	0	0
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	155.076	58.743
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	1.340.128	1.495.204
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	1.495.204	1.553.947

6.Semnături

TINA BURTON
ADMINISTRATOR UNIC



MIHAELA OLTEANU
DIRECTOR ECONOMIC

Subsemnata TINA BURTON in calitate de Director General si Administrator Unic al CONECT BUSINESS PARK S.A., declar ca a fost inceputa implementarea principiilor de guvernanta corporative pntru AeRO la nivel de societate si vom continua demersurile pana la implementarea deplina a acestora			
PREVEDERI DE INDEPLINIT pentru respectarea Principiilor de Guveranata Corporativa AeRo	DA	NU	Daca NU, atunci EXPLICI MASURI ADOPTATE
<p>Principiu: Rolul Consiliului de Administratie (Consiliul) trebuie sa fie clar definit si fundamentat in actele constitutive ale societatii, in reglementarile interne si/sau in alte documente similare.</p> <p>Consiliul: a) Va avea o politica clara cu privire la delegarea de competente, care va include o lista formala de aspecte rezervate deciziei Consiliului si o separare clara a responsabilitatilor intre Consiliu si conducerea executiva; b) Va avea o structura care ii va permite realizarea cu operativitate a indatoririlor; c) Va avea un numar suficient de mare de intalniri pentru a-si indeplini cu eficienta sarcinile; d) Va avea implementata o procedura cu privire la cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti.</p> <p>Membrii Consiliului trebuie sa aiba competente complementare, experienta, cunostinte si independenta pentru a raspunde tuturor responsabilitatilor ce le revin. Consiliul trebuie sa dispuna in mod operativ de informatiile necesare, intr-o forma si de o calitate corespunzatoare, astfel incat sa-si poata realiza sarcinile.</p>			
A.1. Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.	x		
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	x		
A.3. Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	x		
A.4. Raportul anual trebuie sa		x	Societatea este administrata de

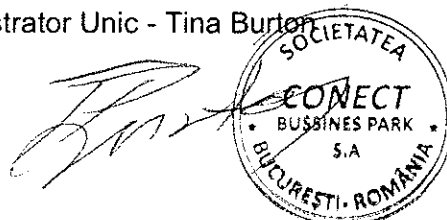
informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.			Administrator Unic care are si functia de Director General.
A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta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

Consiliului.			
C.1. Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	x		Politica de remunerare a Administratorului Unic/Directorului General este stabilita in conformitate cu prevederile art.107 din Lg.nr.24/2017, republicata, privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata. Nivelul remuneratiei este aprobat prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor.
Principiu: Societatea va disemina cele mai importante informatii atat in limba romana cat si in limba engleza, oferind astfel posibilitatea investitorilor romani si straini de a avea acces la aceleasi informatii in acelasi timp. Societatile din domeniul IT sunt incurajate sa-si publice rapoartele financiare, daca astfel au fost realizate – si eventual revizuite si auditate, daca este cazul - in sistemul GAAP, suplimentar fata de raportarile realizate, publicate si revizuite sau auditate in conformitate cu regulile generale in materia raportarilor financiare.			
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:	x		Diseminarea informatiilor in sectiunea dedicata relatiei cu Investitorii "Rapoarte" se efectueaza in limba romana.
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	x		
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare		x	CV-ul membrilor organelor statutare se afla in curs de implementare
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice	x		
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	x		
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	x		
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	x		

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

Data 07/04/2026

Administrator Unic - Tina Burtoiu



Bifați numai
dacă
este cazul:

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

 An Semestru Anul **2025**

Suma de control 10.692.459

Entitatea CONECT BUSINESS PARK S.A.

Adresa

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

Număr din registrul comerțului J1991000996402

Cod unic de înregistrare 1 1 6

Forma de
proprietate

34--Societati pe actiuni

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

 CAEN 2024 CAEN 2025

5 4 9 3 0 0 5 Z Z E I E Z S 8 M P J 7 4

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820

Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

 Entități mijlocii, mari și entități de
interes public

 Entități de
interes
public

 Entități mici

 ?

 Microentități
Raportări anuale

1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*
2. persoanele juridice aflate în **lichidare**, potrivit legii
3. subunitățile deschise în România de **societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European**
4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European
5. persoanelor juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în România

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2025 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din **Reglementările contabile**, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

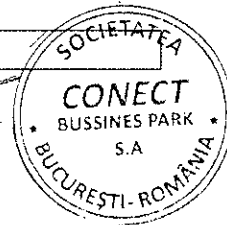
Capitaluri - total	112.003.623
Capital subscris	10.692.459
Profit/ pierdere	-9.245.575

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

Numele și prenumele

BURTON TINA

Semnătura

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA
DUPA O VALIDARE CORECTA

INTOCMIT,

Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de înregistrare în organismul profesional

CIF/CUI membru CECCAR

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?	<input checked="" type="radio"/> DA <input type="radio"/> NU	Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale (L162/2017)?	<input type="radio"/> DA <input checked="" type="radio"/> NU
---	--	--	--

Entitatea are organizată activitatea de audit intern, potrivit legii?	<input checked="" type="radio"/> DA <input type="radio"/> NU	Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de către cenzori?	<input type="radio"/> DA <input checked="" type="radio"/> NU
---	--	--	--

AUDITOR

Nume și prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

MGMT AUDIT & BPO SRL

Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

FA1263 3 3 9 2 8 7 9 4

Semnătura

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA
DUPA O VALIDARE CORECTASituațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2025

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 2036/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2025	31.12.2025
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	812	970
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	163.375.152	159.866.486
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	6.710	6.710
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	163.382.674	159.874.166
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	50.226	50.065
II.CREANȚE 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	2.104.850	2.263.250
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	2.104.850	2.263.250
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.495.204	1.553.947
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	3.650.280	3.867.262
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	42.528	515.525
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	41.372	70.088
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12	1.156	445.437
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	45.505.522	8.129.425
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	-41.813.870	-4.192.075
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	121.569.960	156.127.528
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	320.762	44.030.098
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		93.807
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	0	
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19	0	
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20	0	
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	10.692.459	10.692.459
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	10.692.459	10.692.459
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	94.478.332	92.846.494
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	1.265.880	1.265.880
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	43	41	19.010.663	16.444.365
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	0	0
SOLD D (ct. 121)	46	44	4.198.136	9.245.575
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	121.249.198	112.003.623
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	121.249.198	112.003.623

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele și prenumele

BURTON TINA

Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Semnătura

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2024	2025
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	14.106.879	11.942.150
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	13.967.001	11.785.182
- din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (318)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	14.106.879	11.942.150
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10	6.959.642	
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	25.728.965	215.391
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14	4.416	
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	46.795.486	12.157.541
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	118.042	118.255
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	10.209	8.499
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	2.094.996	2.089.125
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	1.361.714	1.168.852
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	579.000	765.173
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	3.095.068	3.166.408
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	3.020.237	3.089.286

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	74.831	77.122
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	-764.116	3.513.074
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	2.201.283	3.513.074
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27	2.965.399	
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	551.777	593.029
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	606.595	836.932
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	54.818	243.903
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	33.947.798	4.786.968
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+ 613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	2.289.660	2.020.355
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	597.022	676.318
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	597.022	676.318
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)	328.338	333.370
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	976.934	1.747.065
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34	129	131
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	29.755.715	9.729
--Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39		93.807
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40		93.807
- Venituri (ct.7812)	53	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	39.053.774	14.369.165
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	7.741.712	0
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	2.211.624
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	8.395	8.261
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48	7.832	7.488
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	189.639	49.025
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	198.034	57.286
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53	7.832	7.488
- Cheltuieli (ct.686)	66	54	7.832	7.488
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	8.585.063	5.982.983
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	171.742	1.100.766
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	8.764.637	7.091.237
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	8.566.603	7.033.951
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	46.993.520	12.214.827
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	47.818.411	21.460.402
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	0	0
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	824.891	9.245.575
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	3.373.245	
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
-----Impozitul specific unor activități (ct. 695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	83	69	0	0
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	4.198.136	9.245.575

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

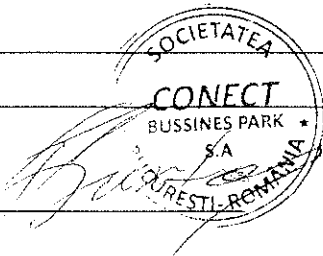
REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnătura



Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Handwritten signature of Olteanu Mihaela.

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2025

F30 - pag. 1

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au inregistrat profit	01	01			
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02		1	9.245.575
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04	3.269.374	3.269.374	
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	228.931	228.931	
- peste 30 de zile	06	06	123.120	123.120	
- peste 90 de zile	07	07	104.614	104.614	
- peste 1 an	08	08	1.197	1.197	
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09	3.040.443	3.040.443	
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10	51.487	51.487	
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11	21.266	21.266	
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12	2.967.690	2.967.690	
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, taxe si contributi neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariati	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025
A		B	1		2
Numar mediu de salariati	20	19		16	16
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20		17	16
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	1		
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23	

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri ¹⁾	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	3.678.996	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	3.678.996	
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	132.780	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	307.573	307.573
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	300.863	300.863
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	300.863	300.863
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	6.710	6.710
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	6.710	6.710
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	4.439.082	4.953.029
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neincasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	3.207.418	3.678.996
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	22.433	67.895
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	21.932	67.895
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	501	
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	444.977	962.833
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72	145.337	152.826
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	299.640	810.007
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	44	66
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	92	79		
- părți sociale emise de rezidenți	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenți	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	6.899	1.733
- în lei (ct. 5311)	99	85	6.899	1.733
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	1.488.305	1.552.214
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	1.487.454	1.550.980
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	851	1.234
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	45.826.284	52.159.523

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica de 1 an</u>) (din ct. 519), (rd.97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală cu 1 an</u>) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103	387.826	5.487.609
- în lei si exprimate în lei, a caror decontare se face în functie de cursul unei valute	118	104	387.826	5.487.609
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	40.527.430	41.378.277
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	1.244.580	1.319.518
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)	246.853	289.610
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	68.472	75.819
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	3.596.643	3.896.967
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	155.039	231.779
- datorii fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	3.441.599	3.164.274
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114	5	5
- alte datorii în legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		500.909
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119		

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	1.333	1.333
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	1.333	1.333
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	10.692.459	10.692.459
- acțiuni cotate 4)	150	131	10.692.459	10.692.459
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135	15.601	
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.2036/2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.2036/2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019, coroborate cu preved. HG nr. 1176/2024	Nr.rd. OMF nr.2036/2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	10.692.459	X	10.692.459	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	10.381.396	97,09	10.381.396	97,09
- deținut de persoane fizice	170	151	290.730	2,72	290.730	2,72
- deținut de alte entități	171	152	20.333	0,19	20.333	0,19
			Sume (lei)			
A		B	2024		2025	
XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
			Sume (lei)			
A		B	2024		2025	
XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				

- către instituții publice locale	183	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul raportat	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul raportat	185	165a (312)		
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele și prenumele

BURTON TINA

Semnatura



Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

Nr.de inregistrare în organismul profesional:

Formular
VALIDAT

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

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclasificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente ...'.

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

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datorile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

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

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

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 2036/ 2025, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.2036/ 2025) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.2036/ 2025).

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

9)-10) Se completează de către unitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE și sedile permanente din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE, din categoria entităților constitutive prevăzute la art. 18 alin. (10) din Legea nr. 431/2023 privind asigurarea unui nivel minim global de impozitare a grupurilor de întreprinderi multinaționale și a grupurilor naționale de mari dimensiuni, cu modificările și completările ulterioare.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2025

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	20.641	2.016	1.350	X	21.307
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	20.641	2.016	1.350	X	21.307
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	27.754.600			X	27.754.600
2.Constructii	09	11.256.200				11.256.200
3.Instalatii tehnice si masini	10	4.245.009	2.550	329.546	329.546	3.918.013
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	2.092.434		78.957	78.957	2.013.477
5.Investitii imobiliare	12	123.896.200				123.896.200
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	169.244.443	2.550	408.503	408.503	168.838.490
III.Imobilizari financiare	19	307.573			X	307.573
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	169.572.657	4.566	409.853	408.503	169.167.370

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	19.829	1.858	1.350	20.337
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	19.829	1.858	1.350	20.337
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28		471.337		471.337
3.Instalatii tehnice si masini	29	4.202.944	21.634	329.546	3.895.032
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	1.666.347	97.762	78.957	1.685.152
5.Investitii imobiliare	31		2.920.483		2.920.483
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	5.869.291	3.511.216	408.503	8.972.004
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	5.889.120	3.513.074	409.853	8.992.341

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la **Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

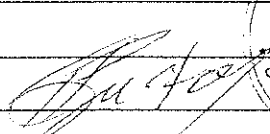
Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51				
III.Imobilizari financiare	52	300.863			300.863
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53	300.863			300.863

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnătura




Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

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

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

Nr.cr.	Cont		Suma
1		Alege cont	
			-
			+

CONECT BUSINESS PARK S.A.
 B-dul DIMITRIE POMPEI, 10A
 SECTOR 2, BUCURESTI
 RO 116
 J1991000996402

SECTIUNEA 3

Situatia modificarii capitalurilor proprii la 31 decembrie 2025

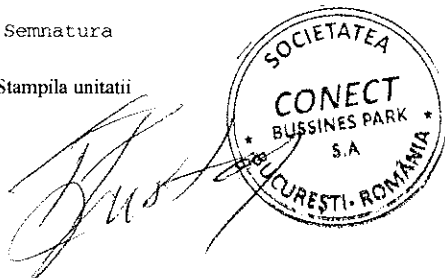
lei

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar	
		Total, din care :	Prin transfer	Total, din care :	Prin transfer		
A	1	2	3	4	5	6	
Capital subscris	10.692.459			0		10.692.459	
Rezerve din reevaluare	94.478.332	0	0	1.631.838	1.631.838	92.846.494	
Rezerve legale	976.511		0	0		976.511	
Alte rezerve	289.369	0	0	0		289.369	
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C			0	0		
	Sold D	29.478.956	4.198.136	4.198.136	0	0	33.677.092
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	48.459.199	1.631.838	1.631.838			50.091.037
	Sold D						
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C	30.420					30.420
	Sold D						
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C			0		0	0
	Sold D	4.198.136	9.245.575		4.198.136		9.245.575
Repartizarea profitului		0	0	0		0	0
Total capitaluri proprii		121.249.198	-11.811.873	-2.566.298	-2.566.298	1.631.838	112.003.623

ADMINISTRATOR,
 Numele si prenumele
 TINA BURTON

Semnatura

Stampila unitatii



INTOCMIT,
 Numele si prenumele
 MIHAELA OLTEANU
 Director economic

Semnatura

CONECT BUSINESS PARK S.A.
 B-dul DIMITRIE POMPEI, 10A
 SECTOR 2, BUCURESTI
 RO 116
 J1991000996402

SECTIUNEA 4
 SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
 la data de 31 decembrie 2025

Metoda Directa	lei	
	Precedent	Curent
Denumirea elementului		
A		
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	31-Dec-24	31-Dec-25
Incasari de la clienti	17.919.829	14.833.492
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	7.565.815	7.483.872
Plati catre si in numele angajatilor	1.672.780	1.732.026
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	2.202.384	3.073.960
Comisioane bancare platite	46.822	33.216
Dobanzi platite	4.332.655	929.891
Impozit pe profit platit	0	271.873
Tva platit	1.935.622	1.334.453
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari CASMB /CPMB	2.785	89.275
Trezorerie neta din activitati de exploatare	166.536	63.476
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari	11.989	5.484
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	529	751
Dividende incasate	0	0
Trezorerie neta din activitatra de investitie	-11.460	-4.733
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Incasari din emisiunea de actiuni	0	0
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
Incasari din creditari	0	0
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	0	0
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	0	0
Constituire fond de rezerva pentru sericiul datoriei	0	0
Imprumuturi platite	0	0
Trezorerie neta din activitatra de finantare	0	0
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	155.076	58.743
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	1.340.128	1.495.204
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	1.495.204	1.553.947

ADMINISTRATOR,
 Numele si prenumele
 TINA BURTON

Semnatura
 Stampila unitatii



INTOCMIT,
 Numele si prenumele
 OLTEANU MIHAELA
 Director economic
 Semnatura