

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

Anexa 4-6

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

NOTA 1: INFORMATII DESPRE SOCIETATE

1.1 Declaratia de conformitate

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

Situatiile financiare întocmite la data și pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025 au fost auditate.

1.2. Informatii generale

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

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

- Sediul social - București, B-dul Prof.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2;
- Nr.ordine ORCE – J1991000996402 din 12.03.1991;
- Cod SIRUES – 40/0781161;
- Cod unic de inregistrare – 116;
- Forma de organizare – societate pe actiuni cu capital privat in proportie de 100% ;
- Durata – nelimitata;
- Persoane imputernicite – Tina Burton;
- Domeniul de activitate – Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate cod caen 6820;
- Punct de lucru in Jud.Ilfov, comuna Balotesti, sat Saftica, str.Intrarea Tec nr.3-5.
- Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent Depozitarul Central ;
- Piata de tranzactionare a actiunilor emise de societate este Sistemul Alternativ de Tranzactionare AeRO administrat de Bursa de Valori Bucuresti, avand simbolul de emitent COEC
- Cod LEI: 5493005ZZEIEZS8MPJ74.

Structura actionariatului si numarul de drepturi de vot la data de 31.12.2025 se prezintă astfel:

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

- capitalul social);
- c. persoane fizice care detin 33.000 actiuni cu drept de vot, reprezentand 2,72% din capitalul social.

NOTA 2: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

2.1. Bazele intocmirii situatiilor financiare

Acestea sunt situatiile financiare ale societatii Conect Business Park S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 au fost intocmite in conformitate cu:

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

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

Aceste situatii financiare cuprind:

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

Situatiile financiare se refera doar la Conect Business Park S.A. Societatea se incadreaza in categoria entitatilor mici in ce priveste formatul ANAF al Situatiilor Financiare de intocmit la 31.12.2025.

Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea.

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

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

2.2. Principii contabile semnificative

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

Principiul continuitatii activitatii

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

Principiul permanentei metodelor

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

Principiul prudentei

La intocmirea situatiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea s-a realizat pe o baza prudenta si, in special:

- a) in contul de profit si pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilantului;
- b) datoriile aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia;
- c) deprecierea au fost recunoscute, indiferent daca rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilitatii de angajamente

Efectele tranzactiilor si ale altor evenimente au fost recunoscute atunci cand tranzactiile si evenimentele s-au produs (si nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau a fost incasat sau platit) si au fost inregistrate in contabilitate si raportate in situatiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuării plății.

Veniturile si cheltuielile care au rezultat direct si concomitent din aceeași tranzacție au fost recunoscute simultan in contabilitate, prin asocierea directa între cheltuielile si veniturile aferente, cu evidentierea distincta a acestor venituri si cheltuieli.

Principiul intangibilitatii

Bilantul de deschidere al exercitiului financiar corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar precedent.

Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv

In vederea stabilirii valorii corespunzatoare unei pozitii din bilant s-a determinat separat valoarea fiecarei componente ale elementelor de active si de datorii.

Principiul necompensarii

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

Contabilizarea si prezentarea elementelor din situatiile financiare tinand cont de fondul economic al tranzactiei sau al angajamentului in cauza. Totusi la nivelul de inregistrari contabile, datorita sistemului compensarilor apar compensari de creante si datorii care sunt insa prevazute ca admise de legislatia in vigoare.

Principiul evaluarii la cost de achizitie sau cost de productie

Elementele prezentate in situatiile financiare au fost evaluate pe baza principiului costului de achizitie sau al costului de productie.

Principiul pragului de semnificatie

Entitatile se pot abate de la cerintele cuprinse in reglementarile contabile aplicabile referitoare la prezentarile de informatii si publicare, atunci cand efectele respectarii lor sunt nesemnificative.

2.3. Moneda de raportare

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala (Lei/RON). Contabilitatea operatiunilor efectuate in valuta se tine atat in moneda nationala, cat si in valuta. Elementele incluse in aceste situatii sunt prezentate in lei romanesti.

2.4. Situatii comparative

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2025 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare ale exercitiului

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

financiar precedent incheiat la 31.12.2024

2.5. Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situatiilor financiare in conformitate cu O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile cu modificarile ulterioare, presupune efectuarea de catre conducere a unor estimari si presupuneri care influenteaza valorile raportate ale activelor si datoriilor si prezentarea activelor si datoriilor contingente la data situatiilor financiare, precum si valorile veniturilor si cheltuielilor din perioada de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de cele estimate. Aceste estimari sunt revizuite periodic si, daca sunt necesare ajustari, acestea sunt inregistrate in contul de profit si pierdere in perioada cand acestea devin cunoscute.

2.6. Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea Conect Business Park S.A. isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata

2.7. Conversii valutare

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

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

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

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

Cursul de schimb RON/EUR comunicat de Banca Nationala a Romaniei la 31 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024 este:

Moneda/	31 Decembrie 2024	31 Decembrie 2025
RON/EUR	4,9741	5,0985

2.8. Imobilizari necorporale

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

Cheltuieli de constituire

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

Cheltuieli de cercetare dezvoltare

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

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

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

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

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

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

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

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

Fond comercial rezultat din fuziune/cumparare

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

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

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

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

Alte imobilizari necorporale

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

2.9. Imobilizari corporale

Costul/Evaluarea

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

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

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

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

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

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

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

Cheltuielile ulterioare aferente unei imobilizari corporale se recunosc:

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

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

Conditii pentru a fi recunoscute drept investitii asupra mijloacelor fixe:

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

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

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

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

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

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

Investitii imobiliare

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

La data achizitiei Societatea stabileste pe baza politicilor contabile si a rationamentului profesional, care dintre proprietatile imobiliare detinute indeplinesc conditiile pentru a fi incadrate la investitii imobiliare. Transferurile in sau din categoria investitiilor imobiliare se face daca si numai daca exista o modificare a utilizarii, evidentiata de inceperea utilizarii de catre posesor, pentru un transfer din categoria investitiilor imobiliare in categoria proprietatilor imobiliare utilizate de posesor, si, de incheierea utilizarii de catre posesor, pentru un transfer din categoria proprietatilor imobiliare utilizate de posesor in categoria investitiilor imobiliare.

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

Imobilizari detinute în baza unui contract de leasing

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

Celelalte contracte de leasing sunt clasificate ca si leasing operational.

Amortizarea

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

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

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

Investitiile efectuate la imobiliarile corporale utilizate in baza unui contract de inchiriere, locatie de gestiune administrare sau alte contracte similare, se supun amortizării pe durata contractului respectiv.

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

Duratele de viata utila a imobiliarilor corporale se incadreaza in cele prevazute in Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe aprobat prin Hotararea nr. 2139/2004. Revizuirea duratei de amortizare poate fi justificata de o modificare semnificativa a conditiilor de utilizare, precum si in cazul efectuării unor investitii sau reparatii, altele decat cele determinate de intretinerile curente, sau invecchirea unei imobiliarizari corporale. De asemenea, in cazul in care imobiliarile corporale sunt trecute in conservare, folosirea lor fiind intrerupta pe o perioada indelungata, poate fi justificata revizuirea duratei de amortizare. Atunci cand elementele care au stat la baza stabilirii initiale a duratei de utilizare economica s-au modificat, Societatea stabileste o noua perioada de amortizare. Modificarea duratei de utilizare economica reprezinta modificare de estimare contabila. Metoda de amortizare se poate modifica doar atunci cand aceasta este determinata de o eroare in estimarea modului de consumare a beneficiilor aferente respectivei imobiliarizari corporale.

Cedarea si casarea

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

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobiliarizari corporale, sunt evidentiata distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobiliarizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia. In scopul prezentarii in contul de profit si pierdere, castigurile sau pierderile obtinute in urma casarii sau cedarii unei imobiliarizari corporale se determina ca diferenta intre veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare".

Compensatii de la terti

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

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

2.10. Imobiliarizari financiare si investitii pe termen scurt

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

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

Imobilizarile financiare se inregistreaza initial la costul de achizitie.

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

2.11. Vanzarea si inchirierea unui activ pe termen lung

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

- in cazul unui contract de leasing financiar, nu se inregistreaza vanzarea mijlocului fix, nefiind indeplinite conditiile de recunoastere a veniturilor, iar respectiva tranzactie este o tranzactie de finantare. Ca urmare, se evidentiaza in contabilitate finantarea locatarului de catre locator (ex: intrarea de numerar si datoria pe termen lung).
- in cazul unui contract de leasing operational, locatarul contabilizeaza o tranzactie de vanzare cu inregistrarea scoaterii din evidenta a activului, cat si cheltuiala cu ratele de leasing lunare conform contractului.

2.12. Deprecierea activelor immobilizate

Determinarea pierderilor din depreciere

Valoarea recuperabila a activelor immobilizate corporale si necorporale este considerata valoarea cea mai mare dintre valoarea justa mai putin costurile de vanzare si valoarea de utilizare. Estimarea valorii de utilizare a unui activ implica actualizarea fluxurilor de trezorerie viitoare estimate utilizand o rata de actualizare inainte de impozitare care reflecta evaluarile curente de piata cu privire la valoarea in timp a banilor si riscurile specifice activului. In cazul unui activ care nu genereaza independent fluxuri de trezorerie semnificative, valoarea recuperabila este determinata pentru unitatea generatoare de trezorerie careia activul apartine.

Valoarea contabila a activelor immobilizate ale Societatii este analizata la data fiecarui bilant pentru a determina daca exista pierderi din depreciere. Daca o asemenea pierdere din depreciere este probabila, este estimata valoarea pierderilor din depreciere.

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

Reluarea ajustarilor pentru pierderi din depreciere

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

2.13. Stocuri

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

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

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

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

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

2.14. Creante comerciale

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

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

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

Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli cand sunt identificate.

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

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

2.15. Numerar si echivalente numerar

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

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

2.16. Imprumuturi

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

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

2.17. Datorii

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

2.18. Contracte de leasing operational

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

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

2.19. Provizioane

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

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

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

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

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

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

Provizioane pentru restructurare

Provizioanele pentru restructurare se pot constitui in urmatoarele situatii:

- a) vanzarea sau incetarea activitatii unei parti a afacerii;
- b) inchiderea unor sedii ale entitatii;

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

- c) modificari in structura conducerii, de exemplu, eliminarea unui nivel de conducere;
- d) reorganizari fundamentale care au un efect semnificativ in natura si scopul activitatilor entitatii.

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

- a) Societatea dispune de un plan oficial detaliat de restructurare care stipuleaza activitatea sau partea de activitate la care se refera, principalele locatii afectate de planul de restructurare, numarul a proximativ de angajati care vor primi compensatii pentru incetarea activitatii, distributia si posturile acestora, cheltuielile implicate si data de la care se va implementa planul de restructurare;
- b) Societatea a provocat celor afectati o asteptare privind realizarea restructurarii prin inceperea implementarii acelui plan sau prin anuntarea principalelor sale caracteristici celor afectati de acesta

Un provizion aferent restructurarii include numai costurile directe generate de restructurare si anume cele care sunt generate in mod necesar de procesul de restructurare si nu sunt legate de continuarea activitatii entitatii. Cheltuielile referitoare la administrarea viitoare a activitatii nu sunt provizionate.

Provizioane pentru garantii

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

Provizioane pentru contracte cu titlu oneros

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

Alte provizioane

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

2.20. Pensii si beneficii ulterioare angajarii

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

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

2.21. Subventii

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

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

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

2.22. Capital social

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

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

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

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

2.23. Rezerve legale

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

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

2.24. Rezerve din reevaluare

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

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

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

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

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

2.25. Dividende

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

2.26. Rezultat reportat

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

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

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

2.27. Instrumente financiare

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

2.28. Venituri

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

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

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

Venituri din vanzarea bunurilor

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

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

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

Venituri din comisioane

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

Venituri din redevente, chirii si dobanzi

Reguli de recunoaștere:

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

2.31. Erori contabile

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

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

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

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

2.32. Parti relationate

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

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

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

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

- (i) entitatea si entitatea raportoare sunt membre ale aceluiasi grup (ceea ce inseamna ca fiecare societate-mama, filiala si filiala din acelasi grup este legata de celelalte);
- (ii) o entitate este entitate asociata sau entitate controlata in comun a celeilalte entitati (sau entitate asociata sau entitate controlata in comun a unui membru al grupului din care face parte cealalta entitate);
- (iii) ambele entitati sunt entitati controlate in comun ale aceluiasi tert;
- (iv) o entitate este entitate controlata in comun a unei terte entitati, iar cealalta este o entitate asociata a terte entitati;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor entitatii raportoare sau ai unei entitati legate entitatii raportoare. In cazul in care chiar entitatea raportoare reprezinta ea insasi un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legati entitatii raportoare;
- (vi) entitatea este controlata sau controlata in comun de o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare, are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare, sau, este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare;
- (vii) o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);
- (viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza servicii personalului – cheie din conducerea entitatii raportoare sau societatii-mama a entitatii raportoare.

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

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

- a) copiii si sotia sau partenerul de viata al persoanei respective;
- b) copiii sotiei sau ai partenerului de viata al persoanei respective; si
- c) persoanele aflate in intretinerea persoanei respective sau a sotiei ori a partenerului de viata al acestei persoane.

2.34. Evaluarea la data bilantului

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

Imobilizarile corporale se revalueaza la un interval de 5 ani.

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

Nota 3: ACTIVE IMOBILIZATE

In exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2025 societatea a inregistrat urmatoarele miscari in cadrul activelor imobilizate :

- lei -

Elemente de active **)	Valoarea bruta ***)			
	Sold la 1 ian 2025	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 dec 2025
0	1	2	3	4=1+2-3
Imobilizari necorporale	20.641	2.016	1.350	21.307
Terenuri	27.754.600			27.754.600
Constructii	11.256.200			11.256.200
Instalatii tehnice si masini	4.245.009	2.550	329.546	3.918.013
Alte instalatii, utilaje si mobilier	2.092.434		78.957	2.013.477
Investitii imobiliare, din care:	123.896.200			123.896.200
-Investitii imobiliare- terenuri	63.997.800			63.997.800
-Investitii imobiliare- constructii	59.898.400			59.898.400
Imobilizari corporale in curs de executie	-			-
Investitii imobiliare in curs de executie	-			-
Imobilizari financiare, din care:	307.573	-	-	307.573
-Titluri imobilizate	300.863	-	-	300.863
-Creante imobilizate	6.710	-	-	6.710
TOTAL	169.572.657	4.566	409.853	169.167.370

- lei -

Elemente de active **)	Deprecieri ****)				Sold la 31 dec 2025
	(amortizare si provizioane)				
	Sold la 1 ian 2025	Deprecierea inregistrata in cursul exercitiului	Reduceri sau reluari	Ajustari constituite in cursul anului	
0	5	6	7	8	9=5+6-7-8
Imobilizari necorporale	19.829	1.858	1.350	-	20.337
Amenajari de terenuri	0				0
Constructii	0	471.337	-	-	471.337
Instalatii tehnice si masini	4.202.944	21.634	329.546	-	3.895.032
Alte instalatii, utilaje si mobilier	1.666.347	97.762	78.957	-	1.685.152
Investitii imobiliare, din care:	0	2.920.483	-	-	2.920.483
-Investitii imobiliare- terenuri	0	0	-	-	0
-Investitii imobiliare- constructii	0	2.920.483	-	-	2.920.483
Imobilizari corporale in curs de executie	0				0
Investitii imobiliare in curs de executie	0				0
Imobilizari financiare, din care:	300.863				300.863
-Titluri imobilizate	300.863				300.863
-Creante imobilizate	0				0
TOTAL	6.189.983	3.511.216	409.853	-	8.992.341

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ian 2025	Sold la 31 dec 2025
0	10=1-5	11=4-9
Imobilizari necorporale	812	970
Terenuri	27.754.600	27.754.600
Constructii	11.256.200	10.784.863
Instalatii tehnice si masini	42.065	22.981
Alte instalatii, utilaje si mobilier	426.087	328.325
Investitii imobiliare, din care:	123.896.200	120.975.717
-Investitii imobiliare- terenuri	63.997.800	63.997.800
-Investitii imobiliare- constructii	59.898.400	56.977.917
Imobilizari financiare, din care:	6.710	6.710
-Titluri imobilizate	0	0
-Creante imobilizate	6.710	6.710
TOTAL	163.382.674	159.874.166

3.1. Imobilizari necorporale

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

În cursul anului 2025 societatea a achizitionat imobilizari necorporale în valoare totala de 2016 lei, constând în achizitia de licente antivirus în valoare de 1.350 lei si licenta utilizare aplicatie SAF-T SMART în valoare de 666 lei, si au fost scoase din evidenta licente antivirus, amortizate integral, în valoare totala de 1.350 lei.

3.2. Imobilizari corporale

În cursul anului 2025 societatea a înregistrat o crestere de imobilizari corporale (ct.2132) în valoare de 2.550 lei, crestere determinata de achizitionarea si montarea unui tablou electric trifazic.

Nu au fost achizitionate imobilizari corporale de la persoane afiliate.

În cursul anului 2025 imobilizarile corporale (ct.2131, ct.2133 si ct.214) s-au diminuat cu valoarea de 408.503 lei si au constat în scoaterea din evidenta în urma uzurii accentuate a urmatoarelor:

- echipamente din Bistro Conect, echipamente tehnologice, masini utilaje si instalatii de lucru, în valoare de 329.546 lei;
- mocheta degradata din spatiile de birour, mobilier, aparatura birotica si alte active corporale în valoare de 78.957.

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

terenri, cladiri si constructii speciale, la 31 decembrie 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.

3.3. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare in valoare de 307.573 lei, la 31 decembrie 2025, cuprind titluri de participare detinute la entitatile afiliate si creante imobilizate.

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

pentru pierderea de valoare a acestor imobilizari financiare in proportie de 100%.

Creantele imobilizate la 31 decembrie 2025 sunt in valoare de 6.710 lei si reprezinta - Fond de rulment la Asociatiile de Proprietari.

NOTA 4 : STOCURI

Structura stocurilor la 31.12.2025 este:

Caterorie	Sold la 1 ian 2025	Ajustari pentru depreciere	Sold la 31 dec 2025
Materii prime	21.564	-	21.564
Materiale consumabile	28.224	-	28.063
Obiecte de inventar	438	-	438
Total	50.226	-	50.065
Furnizori pentru cump.de bunuri	0	-	0
TOTAL	50.226	-	50.065

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

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

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

In anul 2025 nu s-au inregistrat pierderi din diminuarea valorii stocurilor.

Societatea a efectuat inventarierea patrimoniului in perioada 08 – 30 .01.2026 si nu a inregistrat diferente cantitativ valorice.

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;

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025*

- Bratcorom Import Export SRL, achizitia corpurilor de iluminat, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2025 de 2.681 lei;

NOTA 5: CREANTE La data de 31 decembrie 2025
creantele Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Creante	1 ianuarie 2025	31 decembrie 2025	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2025	
				Sub 1 an	Peste 1 an
1	Creante comerciale – terti	3.079.522	3.593.469	3.593.469	
2	Creante comerciale - alte parti legate	1.359.560	1.359.560	1.359.560	
3	Total creante comerciale	4.439.082	4.953.029	4.953.029	
4	Ajustari de depreciere pentru creante comerciale	-2.356.709	-3.039.013	-3.039.013	
5=3-4	Creante comerciale, net	2.082.373	1.914.016	1.914.016	
6	Sume de incasat de la entitatile afiliate (imprumut)				
7	Sume de incasat de la entitati asociate				
8	Sume de incasat de la entitati controlate in comun	145.337	152.826	152.826	
9	Total sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun	145.337	152.826	152.826	
10	Ajustari de depreciere pentru sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun	-145.337	-152.826	-152.826	
11=9-10	Sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun, net	-	-	-	
12	Alte creante, alte creante cu bugetul statului	279.589	362.443	362.443	
13	Ajustari de depreciere pentru alte creante	-257.112	-13.209	-13.209	
14=12-13	Alte creante, net	22.477	349.234	349.234	
15	Capital subscris si nevarsat	-	-	-	
16 = 5 + 11 + 14 + 15	Total creante comerciale si alte creante	2.104.850	2.263.250	2.263.250	

Pentru conditiile si termenele privind creantele de la partile afiliate, a se vedea Nota 20.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

Alte creante	1 ianuarie 2025	31 decembrie 2025	Termen de lichiditate	
			Maturity	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte creante de la alte parti legate (461)	257.112	294.482	294.482	
Decontari din operatiuni în participatie	-	-	-	
Alte creante cu bugetul statului	22.433	67.895	67.895	
Sume in curs de clarificare	-	-	-	
Alte creante (461, 425, 5187)	44	66	66	
Total alte creante	279.589	362.443	362.443	
Ajustari de depreciere pentru alte creante	-257.112	-13.209	-13.209	
Alte creante, net	22.477	349.234	349.234	

NOTA 6: Ajustari pentru deprecierea creantelor

La 31 decembrie 2025, societatea a considerat necesara suplimentata ajustarii pentru :

- deprecierea creantelor – clienti, cu suma de 308.408 lei pentru clientul Europharm Holding SA, care se afla in procedura de concordant preventiv ;
- deprecierea creantelor – clienti, cu suma de 373.896 lei pentru clientul Optim Eurobusiness Energy SRL.
- deprecierea creantelor – decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii cu valoarea de 7.489 lei ;

In cursul anului 2025 a fost incasata suma de 89.275 lei de la CASMB, reprezentand concedii medicale recuperate din FNUASS, diminuandu-se ajustarea constituita in anul 2024. A fost anulata ajustarea pentru deprecierea creantelor -debitori diversi in valoare de 154.628 lei.

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie 2025	Transferuri *)		Sold la 31 decembrie 2025
		în cont	din cont	
0	1	2	3	4=1+2-3
Ajustari pentru deprecierea creantelor-avansuri furnizori	23.661	-	-	23.661
Ajustari pentru deprecierea creantelor-clienti	2.333.048	682.304	-	3.015.352
Ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii	145.337	7.489	-	152.826
Ajustari pentru deprecierea creantelor-debitori diversi	257.112	-	243.903	13.209
Total ajustari pentru depreciere	2.759.158	689.793	243.903	3.205.048

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

NOTA 7: DATORII

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 la 31 decembrie 2025 comparativ cu 31 decembrie 2024 cu aproximativ 13,82%.

Din totalul mentionat mai sus 8.129.425 lei reprezinta datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an, iar diferenta de 44.030.098 lei o reprezinta datoriile ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an (datorii financiare – alte imprumuturi si datorii asimilate).

Datoriile societatii evidentiata in bilant la data de 31.12.2025 insumeaza un total de 52.159.523 lei, si se compun din :

- lei -

<u>Datorii *)</u>	Sold la 31.12.2025	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1=2+3+4	2	3	4
Total din care:	52.159.523	8.129.425	44.030.098	-
*Datorii financiare, din care:	46.865.886	5.492.578	41.373.308	-
Alte imprumuturi si datorii asimilate (gar.clienti)	188.223	4.969	183.254	-
Alte imprumuturi si datorii asimilate credit	41.190.054	-	41.190.054	-
Dobanzi aferente altor imprumuturi	5.487.609	5.487.609	-	-
*Alte datorii, din care:	5.293.637	2.636.847	2.656.790	-
Furnizori interni	164.115	164.115	-	-
Furnizori interni-alte parti legate/afiliate	289.610	289.610	-	-
Furnizori de imobilizari	-	-	-	-
Furnizori-facturi nesostrate	865.793	865.793	-	-
Personal salarii+ retineri salarii	75.819	75.819	-	-
Asigurari sociale	231.779	178.862	52.917	-
Ctb.asiguratorie petru munca	10.090	10.090	-	-
Impozit pe salarii	30.369	30.369	-	-
Impozit pe profit	2.967.690	809.364	2.158.326	-
TVA de plata	93.629	93.629	-	-
TVA neexigibila	62.496	62.496	-	-
Fonduri speciale	5	5	-	-
Alte datorii fata de bugetul statului	500.909	55.362	445.547	-
Creditori diversi	1.333	1.333	-	-

La data de 31 decembrie 2025 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;

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

- soldul DATORIEI catre creditorul SIF 1 IMGB S.A, in valoare de 46.677.663 lei (echivalentula 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 dobanzii 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 creante in valoare de 12.286.864,77 euro din care, 12.242.488,16 euro reprezentand principal si 44.376,61 euro dobanda la data de 12.12.2023, insotita de toate drepturile, garantiile si privilegiile sale.

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

-Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei, nr. 10A, sector 2, compus din teren in suprafata totala de 19.552 mp;

-Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din constructia S+P+8ET tehnic, avand o suprafata construita la sol de 1.617 mp si constructia compusa din gospodarie de apa, avand o suprafata construita la sol de 533 mp si o suprafata utila totala de 428,61mp;

-Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din teren in suprafata de 332.42 mp;

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

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

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

-Garantii constituite de catre societatea garanta TinaPack CO SRL;

-Garantii constituite de catre persoana fizica garanta Tina Burton

- 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.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

NOTA 8 : CASA SI CONTURI LA BANCII

Numerarul si echivalentele de numerar la care se face referire in fluxurile de numerar cuprind: numerarul disponibil in casierie, conturi curente la banci, depozite overnight, dupa cum urmeaza (în RON):

	Sold la 1 ian 2025	Sold la 31 dec 2025
Conturi la banci in lei	1.487.454	1.550.980
Conturi la banci in valuta	851	1.234
Numerar in casa	6.899	1.733
Depozite bancare pe termen de cel mult 3 luni	-	-
Cecuri de incasat	-	-
Sume in curs de decontare	-	-
Avansuri de trezorerie	-	-
Total	1.495.204	1.553.947

Nu sunt identificate sume in curs de decontare la 31.12.2025

NOTA 9: CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuielile in avans in suma de 515.525 lei reprezinta asigurari, abonamente si dobanzi pentru plata cu intarziere pe perioada esalonarii obligatiilor fiscale, sume inregistrate pana la sfarsitul perioadei analizate, dar care vor fi integrate in cheltuielile lunilor urmatoare.

	Sold la 1 ian. 2025	Sold la 31 dec. 2025	Sume la 31decembrie2025 de reluat intr-o perioada	
			<1 an	>1 an
Abonamente	2.839	6.694	2.917	3.777
Asigurari	12.374	12.625	12.625	-
Alte cheltuieli efectuate anticipat (proiect tehnic, releveu C1)	27.315	-	-	-
Dobanzi pe perioada esalonarii la plata a obligatiilor fiscale	-	496.206	54.546	441.660
Total	42.528	515.525	70.088	445.437

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

NOTA 10: VENITURI IN AVANS

Veniturile in avans reprezinta valoarea subventiilor pentru investitii netransferate la venituri. Recunoasterea lor ca venituri se face lunar, corespunzator amortizarii aferente imobilizarilor corporale achizitionate pe intreaga durata de viata.

Subvenții nerambursabile (RON)	31.12.2025	31.12.2024
Total subvenții. din care:	-	-
termen scurt	-	-
termen lung	-	-

NOTA 11: PROVIZIOANE

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

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

Provizioanele pentru riscuri și cheltuieli reprezinta o garantie a responsabilitatilor managerilor privind consolidarea patrimoniului și totodata a bunului mers al firmei pe care o coordoneaza. Totodata, acestea reprezinta una dintre masurile de siguranta pe care le realizeaza agentii economici in vederea asigurarii existentei unor informatii reale in situatiile financiare.

La 31 decembrie 2025 societatea a considerat necesara constituirea unui provizion pentru concediile de odihna neefectuate pana la sfarsitul exercitiului financiar.

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie 2025	Transferuri *)		Sold la 31 decembrie 2025
		in cont	din cont	
0	1	2	3	4=1+2-3
Alte Provizioane – pentru concedii de odihna neefectuate	-	93.807	-	93.807

- Provizioane pentru pensii si alte obligatii similare -
Societatea nu are obligatia de a constitui provizioane pentru pensii si alte obligatii similare.
- Provizioane pentru restructurare – Nu este cazul
- Provizioane pentru participarea personalului la profit – Nu este cazul
- Provizioane pentru garantii acordate clientilor – Nu este cazul
- Provizioane pentru impozite - Nu este cazul
- Provizioane pentru litigii - Nu este cazul
- Provizioane pentru contracte cu titlu oneros - Nu este cazul
- Provizioane pentru dezafectare imobilizari corporale - Nu este cazul

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

NOTA 12: CAPITALURI PROPRII

A) Capital social subscris si varsat 10.692.459,13 lei

La inchiderea exercitiului financiar 2025 CONECT BUSINESS PARK S.A. are un capital social subscris si varsat in valoare de 10.692.459,13 lei divizat in 1.213.673 actiuni cu valoarea nominala de 8,81 lei.

Structura actionariatului	Sold la 01 ianuarie 2025	%	Sold la 31 decembrie 2025	%
TINAPACK CO SRL	10.381.396	97,09	10.381.396	97,09
Persoane fizice	289.725	2,71	290.730	2,72
Alte entitati pers.juridice	21.338	0,20	20.333	0,19
Total	10.692.459	100	10.692.459	100

B) Alte capitaluri proprii :

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

Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 112.003.623 lei.

Au inregistrat o diminuare cu aproximativ 7,62%, de la 21.249.198 lei, la 31 decembrie 2024 la 112.003.623 la 31 decembrie 2025.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

Rezultatul exercitiului

Repartizarea profitului	2025	2024	2023
Sold rezultat reportat sau profit nerepartizat (sold final 1171)	(33.677.092)	(29.478.956)	(29.880.282)
Profit net de repartizat/Pierdere (sold final 121)	(9.245.575)	(4.198.136)	432.997
-rezerva legala	-	-	31.670
-acoperirea pierderii contabile	-	-	401.327
-dividende	-	-	-
Rezultat reportat din corectare erori contabile ani anteriori (sold 1174)	30.420	30.420	30.420
Surplusul din reevaluare (sold 1175)	50.091.037	48.459.199	22.359.130
Profit nerepartizat, rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul exercitiului financiar (sold 117)	7.198.790	14.812.527	(7.089.405)

NOTA 13 : CIFRA DE AFACERI NETA

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

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%.

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

NOTA 14 : ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind in principal venituri din penalitati inregistrate de Societate conform Contractelor, scoaterea din evidenta a unor datorii prescrise mai vechi de 3 ani.

Componenta alte venituri din exploatate	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Venituri din despagubiri, amenzi, penalitati (ct.7581)	212.305	596
Venituri din vanzarea activelor (ct.7583)	-	25.716.914
Venituri din subventii pentru investitii(ct.7584)	-	4.416
Alte venituri din exploatare (ct.7588)	3.086	7.039
Total alte venituri din exploatare	215.391	25.728.965

NOTA 15

Analiza rezultatului din exploatare

		- lei -	
Indicatori		Exercitiul precedent 31.12.2024	Exercitiul curent 31.12.2025
0		1	2
1	Cifra de afaceri neta	14.106.879	11.942.150
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	5.105.976	9.582.197
3	Cheltuielile activitatii de baza	3.213.110	3.284.663
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare	10.209	8.499
5	Cheltuielile indirecte de productie	1.882.657	6.289.035
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	9.000.903	2.359.953
7	Cheltuieli de desfacere	0	0
8	Cheltuieli generale de administratie	33.947.798	4.786.968
9	Alte venituri din exploatare	32.688.607	215.391
10	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	7.741.712	(2.511.624)

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

NOTA 16

CHELTUIELI CU PERSONALUL SI INFORMATII PRIVIND SALARIATII SI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI DE SUPRAVEGHERE

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

<i>Cheltuieli cu indemnizațiile</i>	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Indemnizații acordate Administrator	1.139.210	1.138.355
Cheltuieli cu avantaje materiale	-	-
Indemnizații de plată la sfârșitul perioadei către Administrator	21.375	21.375

- lei -

<i>Cheltuieli cu salariile Directorilor</i>	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Cheltuieli cu salariile Directorilor	815.269	824.803
Cheltuieli cu avantaje materiale	2.254	2.289
Salarii de plată către Directori la sfârșitul perioadei	17.923	20.909

- lei -

b) Obligatiile contractuale cu privire la plata pensiilor către foștii membri ai organelor de administrație, conducere și supraveghere

La 31 decembrie 2025, Societatea nu are nicio obligație privind plata pensiilor către foștii administratori și conducerea executivă .

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

La 31 decembrie 2025, Societatea nu are acordate avansuri spre decontare către membrii conducerii executive, nu a acordat credite directorilor și administratorului în cursul anului 2025.

La încheierea exercitiului financiar nu există garanții sau obligații viitoare preluate de Societate în numele administratorilor sau directorilor.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

d) Salariati:

- lei -

Sariati	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Cheltuieli cu salariile (TESA+muncitori)	921.784	991.059
Salarii de plata la sf perioadei	28.377	33.535

e)

Categorie cheltuiiala	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Cheltuieli cu tichete de masa acordate salariatilor	141.720	132.780
Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	9.938	10.566
Contributia asiguratorie pentru munca, datorata de angajator	64.893	66.556

f) Numarul mediu de salariati

Sariati	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Numărul mediu de angajați	16	16
Numărul efectiv de angajați la 31 decembrie	17	16
Administrator	1	1
Directori	3	3
Personal TESA	2	2
Personal muncitor	11	10

Cheltuielile cu salariile de baza ale personalului au crescut in anul 2025, fata de anul 2024, in principal, ca urmare a indexarii salariilor incepand cu data de 01.01.2025.

In conformitate cu prevederile Contractului Colectiv de Munca in vigoare, Societatea a mai acordat in cursul anului 2025 salariatilor urmatoarele beneficii: prime cu ocazia Sarbatorilor de Craciun, prime si tichete cadou cu ocazia Sarbatorilor de Paste. In anul 2025, ca urmare a creșterii salariale, contribuția asiguratorie de muncă a crescut proporțional.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

NOTA 17: ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

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

	Categorie cheltuieli	2024	2025
1	Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	-	85
2	Cheltuieli cu redeventele, locatiile de gestiune si chirile	597.022	676.318
3	Cheltuieli de consultanta	328.338	333.370
4	Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	46.822	33.177
5	Cheltuieli cu primele de asigurare	110.637	112.874
6	Cheltuieli cu pregatirea personalului	-	-
7	Cheltuieli privind comisioanele si onorariile	-	61.723
8	Cheltuieli cu colaboratorii	-	-
9	Cheltuieli cu studiile si cercetarile	-	-
10	Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	192.168	295.746
11	Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	27.177	29.274
12	Cheltuieli cu deplasari, detasari si transferari	-	-
13	Cheltuieli de protocol, reclama, publicitate si sociale	2.159	1.035
14	Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	1.910.697	1.486.441
15 (rd 1-14)	Cheltuieli privind prestatiile externe – total	3.215.020	3.030.043
16	Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	976.934	1.747.065
17	Cheltuieli cu protectia mediului inconjurator	129	131
18	Cheltuieli privind reevaluarea imobilizarilor corporale	-	-
19	Cheltuieli privind calamitatile si alte evenimente similar	-	-
20	Alte cheltuieli	29.755.715	9.729
21 (rd 15-20)	Total	33.947.798	4.786.968

Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti includ:

	2024	2025
Costuri cu serviciile IT	37.463	49.697
Consultanta si audit	59.427	66.605
Servicii de management	-	-
Cheltuieli de executare	349.848	-
Altele	1.463.959	1.370.139
Total	1.910.697	1.486.441

In anul 2025 cheltuielile Inregistrate cu alte impozite, taxe și varsaminte asimilate cuprind, în mare parte, cheltuielile cu impozitele si taxele locale.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

NOTA 18: VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

Venituri financiare		2024	2025
1	Venituri din dividende – entitati afiliate	-	-
2	Venituri din dividende – entitati asociate	-	-
3	Venituri din dividende – entitati controlate in comun	-	-
4	Venituri din interese de participare, total	-	-
5	Venituri din dobanzi – depozite	8.395	8.261
6	Venituri din dividende – alte investitii	-	-
7	Venituri din imobilizari financiare cedate	-	-
8	Venituri din investitii financiare pe termen scurt	-	-
9	Venituri din diferente de curs valutar	174.385	49.025
10	Venituri din sconturi obtinute	-	-
11	Alte venituri financiare	15.254	-
12= 6+11	Alte venituri financiare, total	189.639	49.025
13 =4+5+12	Venituri financiare, total	198.034	57.286

Cheltuieli financiare		2024	2025
1	Cheltuieli privind dobanzile – entitati afiliate	-	-
2	Cheltuieli privind dobanzile – entitati asociate	-	-
3	Cheltuieli privind dobanzile – entitati controlate in comun	-	-
4	Cheltuieli privind dobanzile – alte parti legate	-	-
5	Cheltuieli privind dobanzile – institutii de credit	8.585.063	5.982.983
6=1 la 5	Cheltuieli privind dobanzile, total	8.585.063	5.982.983
7	Pierderi din creante legate de participatii	-	-
8	Cheltuieli financiare privind ajustarile pt.pierdere de valoare a imobilizarilor financiare	-	-
9	Cheltuieli financiare privind ajustarile pt.pierdere de valoare a activelor circulante	7.832	7.488
10	Cheltuieli privind imobilizarile financiare cedate	-	-
11	Cheltuieli din diferente de curs valutar	171.739	1.100.766
12	Cheltuieli privind sconturile acordate	-	-
13	Alte cheltuieli financiare	3	-
14 = 7 la 13	Alte cheltuieli financiare, total	179.574	1.108.254
15 =6 +14	Cheltuieli financiare, total	8.764.637	7.091.237

Veniturile financiare au scazut cu aprox. 71% în anul 2025 față de anul 2024(scaderea veniturilor financiare este generata de scaderea veniturilor din diferente de curs valutar). Cheltuielile financiare au scazut cu aprox. 19% în anul curent, față de anul precedent. Pe fondul acestei evoluții rezultatul financiar net a scăzut cu aproximativ 18% în anul 2025 față de anul 2024.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

NOTA 19 : Informatii referitoare la impozitul pe profit curent

	<u>31.12. 2024</u>	<u>31.12. 2025</u>
Profit brut/(pierdere bruta)	(824.891)	(9.245.575)
Deduceri (rezerva legala)	-	-
Venituri neimpozabile	3.020.217	243.903
Cheltuieli nedeductibile	2.890.322	5.059.331
Profit impozabil	(954.786)	(4.430.147)
Elemente similare veniturilor art.26 alin(6) din C.F.	25.758.052	-
Pierdere fiscala de recuperate din anii precedenti	-	-
Profit impozabil	24.803.266	(4.430.147)
Pierdere fiscala de recuperate in anii urmasori	-	-
Impozit pe profit	3.968.523	-
Reducere aplicata conform OUG153/2020	(595.278)	-
(Impozit pe profit anual dupa scaderea bonif.	3.373.244	-

Cheltuiala cu impozitul pe profit este inregistrata pe baza cotei de impozit anuale determinate si metodologiei de calcul aferenta intregului an financiar. Cota anuala legala de impozit utilizata pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 este 16%. Rezultatul brut aferent exercitiului financiar 2025 este pierdere bruta in valoare de 9.245.575 lei.

Pierdere contabila in suma de 9.245.575 lei s-a reantregit cu cheltuieli nedeductibile din punct de vedere fiscal in suma de 5.059.331 lei, s-au scazut alte venituri neimpozabile in valoare de 243.903 lei si a rezulta o pierdere fiscala in suma de 4.430.147 lei.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

NOTA 20: INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE

20.1. Natura tranzactiilor cu partile legate

Valoarea tranzactiilor cu fiecare partener si soldul la sfarsit de an, in 2024 si 2025, sunt prezentate detaliat mai jos.

20.2. Sume datorate si de primit de la partile legate

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

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

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

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

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

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

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

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

Au fost inregistrate in cursul anului 2025 cheltuieli cu chiria lunara pentru folosinta spatiului conform Contractului de Inchiriere nr.78/2003 in contul (408) "Furnizori facturi de sosit "

	Sold la 01.01.2025	Total inregistrari	Total plati	Sold final 31.12.2025
Tina Industries	177.577 lei	144.837 lei	-	322.414lei

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

In tabelul de mai jos se prezinta natura tranzactiilor cu parti legate in 2024 – 2025:

Nr.	Denumire partener	Tara	Client	Furnizor
1	Stockmax Enterprises -- Sediu Permanent Ltd,	Cipru	-	Da

20.3. Informatii cu privire la tranzactiile cu partile legate

20.3.1. Vanzari de bunuri si servicii

Sumarul vanzarilor de bunuri si servicii (Lei) catre parti afiliate in anul 2024-2025 este urmatorul:

Denumire partener	Sold 01.01.2024/ 01.01.2025	Total vanzari	Total incasari	Sold 31.12.2024/ 31.12.2025
TINAPACK CO SRL	95.089	-	-	95.089
TOP DELIGHT SRL	449.481	-	-	449.481
WEALTH MAGNET MAKERS.SRL	80.355	-	-	80.355
Total-IC/2023	624.925	-	-	624.925

20.3.2 Alte venituri

Nu sunt situatii de prezentat.

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

Sumarul achizitiilor de bunuri si servicii (Lei) de la parti afiliate in anul 2024-2025 este urmatorul

Denumire partener	Sold 01.01.2024	Total plati	Total achizitii	Sold 31.12.2024
Stockmax Enterprises Ltd-Sediu Permanent 2024	-	274.148	521.001	246.853
Stockmax Enterprises Ltd-Sediu Permanent 2025	246.853	623.323	666.080	289.610

20.3.4. Cheltuieli, altele decat indemnizatii si alte beneficii acordate personalului cheie

Nu sunt situatii de prezentat.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

20.3.5. Avansuri comerciale incasate/platite

Nu sunt situatii de prezentat.

20.4 Imprumuturi acordate partilor legate

Imprumuturi acordate	Sold 01.01.2025	Imprumuturi acordate 2025 / Dobanzi inregistrate 2025	Total incasari	Sold 31.12.2025
O&C PROD COM SERV SRL	113.627	-	-	113.627
Dobanzi aferente imprumuturilor acordate	31.710	7.488	-	39.198
Total-IC/2022	145.337	7.488	-	152.825

20.5 Angajamente in legatura partile legate / afiliate

Nu exista angajamente extrabilantiere cu partile afiliate

NOTA 21: CHELTUIELI DE AUDIT

Auditul Societății pentru anul 2025 a fost asigurat de firma MGMT AUDIT & BPO S.R.L. Societatea a platit în anul 2025 catre auditori onorarii conform prevederilor contractuale incheiate intre parti.

NOTA 22: ELEMENTE EXTRAORDINARE

Nu exista elemente extraordinare care sa fie prezentate

NOTA 23: CORECTAREA ERORILOR CONTABILE

In 2025, similar cu 2024, nu s-au identificat tranzactii care sa conduca la modificarea rezultatului anilor anteriori.

NOTA 24: CONTINGENTE

24.1 Taxare

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

fiscale principale (impozit pe profit, CAS angajat, CASS angajat), majorari si dobanzi de intarziere.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele si impozitele datorate. In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

24.2 Preturile de transfer

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

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

24.3 Pretentii de natura juridica (inclusiv valoarea estimata)

Cele mai importante litigii in care Societatea este implicata sunt urmatoarele:

-litigii de recuperare creante de la clienti:

Creditor: Conect Business Park S.A.

Debitori:

-Family Home Concept (fosta Domo Retail SA), Tribunalul Covasna Dosar nr.1034/119/2015 (fond), Legea 85/2006 privind insolventa, cu o creanta in valoare de 333.751,14 lei, Termen 27.03.2026;

-Adevarul Holding SRL, Tribunalul Bucuresti, Dosar nr.42130/3/2012 (fond),Legea 85/2006 privind insolventa, cu o creanta in valoare de 38.424,39 lei, conform planului de reorganizare;

-Alistar Security SRL, Tribunalul Bucuresti, Dosar nr.43332/3/2015 (fond), Legea 85/2006 privind insolventa, cu o creanta in valoare de 97.110 lei, Termen 13.05.2026;

-Europharm Holding SA, Tribunalul Brasov, Dosar nr.5254/62/2024(fond), Procedura de concordant preventiv, cu o creanta in valoare de 493.450,61 lei;

- Fire&Rescue SRL, Judecatorie Sector 2, Dosar nr.29490/300/2025 (fond), Ordonanta de plata, cu o creanta in valoare de 192.188,81 lei, creanta a fost recuperata.

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

- Reclamanta Magureanu Marilena, Tribunalul Bucuresti, Dosar nr.12202/3/2024(fond), Sectia a VIII-a Conflicte de Munca si Asigurari Sociale, cerere de chemare in judecata in vederea recunoasterii grupei a II-a de munca pentru perioada 18.06.1979-01.08.1991, Termen 11.02.2026, instanta a ramas in pronuntare.

- Reclamant Stanciu Marin, Tribunalul Bucuresti, Dosar nr.23887/3/2025 (fond), Conflicte de Munca si Asigurari Sociale, cerere de chemare in judecata in vederea recunoasterii grupei a II-a de munca pentru perioada 14.07.1979-25.01.1996. La data de 11.11.2025, Tribunalul Bucuresti i-a respins cererea de chemare in judecata ca neintemeiata, Reclamantul a formulat apel.

-litigii Tert poprit Conect Business Park S.A., Creditori: Burton Livio si Besciu Dan, Debitor Burton Tina,

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025

Tribunalul Ilfov, Dosar nr.1422/94/2024 (apel), Validare poprire pana la concurenta sumei de 80.065.810,20 lei. Debitoarea Tina Burton a depus apel impotriva sentintei pronuntata de Judecatoria Buftea, Termen 22.10.2026.

24.4 Aspecte legate de mediu

In 2025, similar cu 2024, Societatea a avut contract cu firme certificate pentru colectarea si prelucrarea deseurilor rezultate din activitatea curenta. Managementul societatii estimeaza ca nu sunt alte aspecte privind protectia mediului care sa determine obligatii in viitor.

24.5 Active contingente

Nu sunt situatii de prezentat.

24.6 Riscuri financiare

24.6.1. Riscul ratei dobanzii

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

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

24.6.2. Riscul variatiilor de curs valutar

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

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

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

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

24.6.3. Riscul de credit

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

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

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

NOTA 25: ANGAJAMENTE

25.1 Angajamente de capital

Societatea nu are angajamente de capital la 31.12.2025

25.2 Giruri si garantii acordate tertilor

La 31.12.2025 are constituit un Fond de rulment la Asociatiile de Proprietari.

25.3 Giruri si garantii primite de la terti

La 31.12.2025 Societatea are garantii in numerar primite de la clienti aferente contractelor de locatiune in suma de 188.223 lei.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025*

25.4 Angajamente privind platile viitoare de chirii si leasing

Conect Business Park S.A. la 31 decembrie 2025 nu are in derulare contracte de leasing financiar.

25.5 Alte angajamente

Nu sunt identificate alte situatii care sa determine mentionarea de angajamente extrabilantiere la 31.12.2025.

NOTA 26: EVENIMENTE ULTERIOARE

Nu exista evenimente ulterioare care sa fie prezentate.

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 si nu se impune ajustarea acestora.

Aceste situatii financiare si notele aferente, de la pagina 1 la pagina 39 au fost autorizate pentru emitere si semnate de catre conducerea societatii la data de 02.04.2026.

ADMINISTRATOR UNIC

TINA BURTON

Semnatura



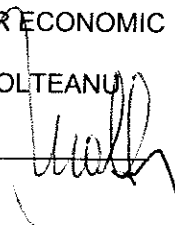
Stampila unitatii



DIRECTOR ECONOMIC

MIHAELA OLTEANU

Semnatura





CONECT

BUSINESS PARK

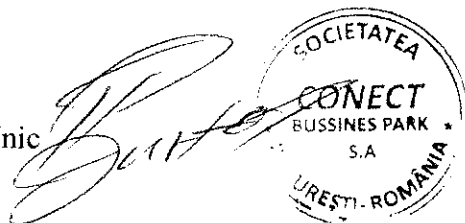
DECLARATIE

Subsemnatii: Tina Burton in calitate de Administrator Unic si Olteanu Mihaela in calitate de Director Economic la Societatea comerciala CONECT BUSINESS PARK S.A., cu sediul in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, Sectorul 2, C.I.F. RO 116, nr.de ordine in registrul comertului J1991000996402, declaram ca, dupa cunostintele noastre Situatia financiar-contabila la 31 decembrie 2025, a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, a contului de profit si pierdere ale Societatii Conect Business Park S.A.

De asemenea, declaram ca Raportul Administratorului Unic intocmit la 31 decembrie 2025 prezinta in mod corect si complet informatiile prevazute de anexa nr.15 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Societatii Conect Business Park S.A.

07 aprilie 2026

Tina Burton
Administrator Unic



Olteanu Mihaela
Director Economic

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

Tel: ++40.21.317.28.28; ++40.21.317.29.29 Fax: ++40.21.311.95.95; www.conectbusinesspark.ro;

UniCredit Bank S.A.

sucursala Grigore Mora - cod IBAN RO79BACX0000000070391310



Bucuresti, 02 Aprilie 2026

CONECT BUSINESS PARK SA

Bd. Dimitrie Pompei, nr. 10A,
sector 2, Bucuresti

RAPORT AUDIT

Situatii financiare individuale 31.12.2025

Pregatit de
MGMT AUDIT & BPO SRL



**Raportul auditorilor independenti catre actionarii
CONECT BUSINESS PARK SA**

Raport asupra situatiilor financiare individuale

Opinie

Am auditat Situatiile Financiare ale societatii CONECT BUSINESS PARK SA, cu sediul in Bucuresti, Sector 2, Bd. Dimitrie Pompei, nr. 10A, cod fiscal RO 116 („Societatea”), care cuprind situatia pozitiei financiare la de 31 decembrie 2025, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative.

Situatiile financiare individuale mentionate se refera la:

Total active	164,256,953 RON
Capitaluri proprii	112,003,623 RON
Cifra de afaceri	11,942,150 RON
Rezultatul anului - pierdere	(9,245,575) RON

In opinia noastra situatiile financiare prezinta in mod fidel, sub toate aspectele semnificative pozitia financiara a societatii **CONECT BUSINESS PARK SA** la 31.12.2025 si performanta sa financiara, fluxurile sale de trezorerie pentru anul care s-a incheiat la acesta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice din Romania nr 1802/2014 cu modificarile ulterioare si cu politicile contabile descrise in notele la situatiile financiare.

Baza Opiniei

Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit (“ISA”) adoptate de Camera Auditorilor Financiari din Romania. Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea “Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare” din raportul nostru. Noi suntem independenti față de Societate, in conformitate cu Codul de Etica al Contabililor Profesioniști (“Codul IESBA”) emis de Bordul Standardelor de Etica pentru Contabili împreună cu cerintele de etica relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, si am indeplinit celelalte responsabilitati in ceea ce priveste etica, in conformitate cu aceste cerinte si Codul IESBA.

Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

Incertitudine semnificativa legata de continuitatea activitatii

Atragem atentia asupra Notei 7 din situatiile financiare, care descrie faptul ca Societatea inregistreaza un imprumut in valoare de 46.677.663 RON scadent pana la data de 27.01.2027, precum si esalonari la plata privind obligatiile catre bugetul de stat in suma totala de 3.541.352 RON. De asemenea, la data raportarii, Societatea prezinta active circulante nete negative in suma de (4.192.075 RON), o scadere a cifrei de afaceri in 2025 cu cca. 15% fata de 2024 si o pierdere mai mare cu cca. 120% fata de exercitiul precedent. Aceste evenimente sau conditii indica existenta unei incertitudini semnificative care poate genera indoilei semnificative cu privire la capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. Opinia noastra nu este modificata cu privire la acest aspect.

Aspecte-cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte.

Aspect Cheie audit

Modul de abordare in cadrul auditului

Recunoasterea veniturilor

A se vedea Nota 13 „Cifra de afaceri neta”

Politica de recunoastere a veniturilor este prezentata in nota 2 „Principii, politici si metode contabile”.

In conformitate cu Standardele Internationale de Audit, exista un risc implicit in recunoasterea veniturilor, datorita presiunii pe care conducerea o poate resimti in legatura cu obtinerea rezultatelor planificate.

Societatea realizeaza venituri in baza contractelor incheiate cu clientii sai pentru inchirierea de spatii.

Veniturile sunt recunoscute lunar pentru luna in curs pe baza contractelor incheiate.

Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:

- ✓ Evaluarea principiilor de recunoastere a veniturilor conform OMFP 1802/2014 si in raport cu politicile contabile ale societatii;
- ✓ Testarea existentei si eficacitatii controalelor interne precum si efectuarea de teste de detalii in scopul verificarii inregistrarii corecte a tranzactiilor;
- ✓ Examinarea acuratetei ajustarilor efectuate de societate pentru respectarea principiului independentei exercitiilor, avand in vedere conditiile contractuale;
- ✓ Testarea pe baza unui esantion a soldurilor creantelor comerciale la 31 Decembrie 2025 prin scrisori de confirmare.

Alte informatii – Raportul Administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele „Alte informatii” cuprind Raportul Consiliului de Administratie, dar nu includ situatiile financiare si raportul nostru de audit cu privire la acestea.

Consiliul de Administratie este responsabil pentru intocmirea si prezentarea raportului Consiliului de Administratie in conformitate cu cerintele OMFP nr. 1802/2014 Reglementari contabile privind situatiile financiare anuale, punctele 489-492 care sa nu contina denaturari semnificative si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea raportului Consiliului de Administratie care sa nu contina denaturari semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare nu acopera si aceste „Alte informatii” si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nicio forma de concluzie de asigurare asupra acestora.

In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul incheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastra este sa citim acele „Alte informatii” si in acest demers, sa apreciem daca acele „alte informatii” sunt semnificativ incosecvente cu situatiile financiare sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit in toate aspectele semnificative in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare, punctele 489-492.

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

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul administratorilor, a fost intocmit in toate aspectele semnificative in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014, cu modificarile ulterioare, punctele 489-492;
- c) pe baza cunostintelor noastre si a intelegerii noastre cu privire la Societate si mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare incheiat la data de 31 decembrie 2025, trebuie sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Alte aspecte

In Romania, legislatia fiscala este in continua schimbare si adaptare la legislatia internationala. In acest context, exista posibilitatea unor interpretari diferite ale dispozitiilor legale de catre Ministerul Finantelor si de catre autoritatile fiscale locale. Managementul societatii a inregistrat in conturile care va sunt prezentate diferitele impozite si taxe, pe baza celei mai bune intrepreri a dispozitiilor fiscale in vigoare, interpretare care insa poate fi contestata de un control fiscal.

Acest raport este adresat exclusiv actionarilor Societatii si se mentioneaza expres destinatarii conveniti prin contract sau impusi de legislatie. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionarii acesteia, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.

Responsabilitatile Conducerii si ale celor responsabili de Situatiile Financiare individuale

Conducerea Societatii are responsabilitatea intocmirii si prezentarii fidele a situatiilor financiare individuale in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014, cu modificarile si clarificarile ulterioare, si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare care sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

La intocmirea situatiilor financiare individuale, conducerea este responsabila sa evalueze abilitatea Societatii de a-si desfasura activitatea conform principiului continuitatii activitatii si sa prezinte, daca este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activitatii si folosirea principiului continuitatii activitatii, mai putin in cazul in care conducerea intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa ii inceteze activitatea sau nu are nicio alternativa reala decat sa procedeze astfel.

Persoanele responsabile cu guvernanta au responsabilitatea supravegherii procesului de raportare financiara a Societatii.

Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare individuale

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, luate in ansamblu, nu contin denaturari semnificative cauzate de eroare sau fraudă si de a emite un raport de audit care sa includa opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, inasa nu este o garantie ca un audit desfasurat in conformitate cu standardele ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, atat la nivel individual sau luate in ansamblu, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

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

- ✓ Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă fie de eroare, stabilim si efectuam proceduri de audit care sa raspunda acestor riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a constitui o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate include complicitate, falsuri, omisiuni intentionate, declaratii false sau evitarea controlului intern.

- ✓ Intelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate in circumstantele date, dar nu si in scopul exprimarii unei opinii asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- ✓ Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si rezonabilitatea estimarilor contabile si a prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- ✓ Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoieli semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia, in raportul de audit, asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, trebuie sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina ca Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- ✓ Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele de baza intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidela.
- ✓ Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, obiectivele planificate si programarea in timp a auditului, precum si constatarile semnificative ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului nostru.

In numele,

MGMT AUDIT & BPO SRL

Jean Louis Calderon, nr.70, etaj 2,
sector 2, Bucuresti, Romania

Inregistrat in Registru Public electronic cu Nr. FA1263
Membru CAFR cu nr. 1263/07.09.2015

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: MGMT AUDIT & BPO SRL
Registru Public Electronic: FA 1263

Auditor: Gabriela Ciacaru

Inregistrat in Registru Public electronic cu Nr. AF4044
Membru CAFR cu nr. 4044 / 25.08.2011

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: GABRIELA CIACARU
Registru Public Electronic: AF 4044

Bucuresti, 02 Aprilie 2026