

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

Pentru exercitiul financiar incheiat
la 31 decembrie 2023

CUPRINS

Pagina

1.Raportul anual 2023 (anexa 15)	3
2.Declaratie de guvernanta corporativa.....	18
3.Situatiile financiare anuale pentru exercitiul financiar incheiat la la 31 decembrie 2023.....	22
4.Notele explicative la Situatiile Financiare Anuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023.....	45
5.Declaratia persoanelor responsabile pentru intocmirea situatiilor financiare Si rapoartelor aferente acestora.....	90
6.Raportul auditorului financiar.....	91

Raport anual - 2023

Raportul anual conform Legii nr.24/2017 privind piata de capital si a Regulamentului ASF nr.5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiui de piata
Pentru exercitiul financiar 2023
Data raportului : 23 aprilie 2024
Denumirea societății comerciale : **S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.**
Sediul social : B-dul.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, Bucuresti ;
Numărul de telefon/fax : 021 317 28 28 / 021 311 95 95
E-mail/Interet: secretariat@conectbusinesspark.ro/ www.conectbusinesspark.ro
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului : RO 116
Număr de ordine în Registrul Comerțului : J40/996/12.03.1991
Piața de tranzacționare a valorilor mobiliare emise :AeRO;
Capitalul social subscris și vărsat : 10.692.459,13 lei ;
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala
Clasa, tipul si numarul : actiuni, comune nominative, 1.213.673 ;
Valoare actiune = 8,81 lei
Cod LEI : 5493005ZZEIEZS8MPJ74.

1. Analiza activității societății comerciale

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

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

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

Situatiile financiare prezentate au fost elaborate in conformitate cu Ordinului MF nr.5394/2023 - privind principalele aspecte legate de intocmirea si depunerea situatiilor financiare anuale si a raportarilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitatile teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice.La intocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare.

Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent Depozitarul Central ;

Auditul situatiilor financiare la 31 decembrie 2023, a fost efectuat, in conformitate cu Standardele de Audit adoptate de Camera Auditorilor din Romania, de catre societatea MGMT AUDIT & BPO S.R.L., in baza Actului Aditional nr.1/04.04.2023 la Contractul nr.249/11//11.10.2022 .

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale;

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

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

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În cursul anului 2023 societatea a achiziționat imobilizări necorporale în valoare totală de 1.678 lei, constând din licența antivirus, și au fost scoase din evidența licențe antivirus, amortizate integral, în valoare totală de 1.356 lei .

În cursul anului 2023 societatea a înregistrat creșteri de imobilizări corporale în valoare de 5.422 lei, creșteri determinate de investițiile efectuate în achiziționarea de echipament IT constând în server și DVR pentabrid.

Nu au fost achiziționate imobilizări corporale de la persoane afiliate.

În cursul anului 2023 imobilizările corporale (212 și 213) s-au diminuat cu valoarea de 32.638 lei și au contat în scoaterea din evidență în urma uzurii accentuate a :

-3 hidranți subterani DN100 și o instalație electrică pentru iluminat exterior, în valoare de 150 lei;

-echipamentelor din Bistro Conect, în valoare de 23.947 lei;

-echipament IT constând din Server Dell și o imprimantă EP1054, în valoare de 8.541 lei;

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

a) în exercițiul financiar 2023 SC CONECT BUSINESS PARK S.A. a înregistrat un profit net în valoare de 432.997 lei.

b) cifra de afaceri 17.851.585 lei

c) export, nu e cazul.

d) costuri 18.380.457 lei

e) % din piață deținut: nu s-a efectuat un studiu în acest domeniu;

f) lichiditate 1.340.128 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

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

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

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

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

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

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

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

La 31.12.2023 cifra de afaceri realizata a fost in valoare de 17.851.585 lei.
Structura veniturilor realizate in anul 2023, in comparatie cu anul 2022 si anul 2021, pe principalul segment de activitate al societatii si anume inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, a fost urmatoarea :

INDICATORI	2021 VALOARE	%	2022 VALOARE	%	2023 VALOARE	%
Venit din chirii	9.195.409	70,05	10.737.782	70,05	11.479.776	64,31
Venituri din taxa de administrare	3.832.147	29,19	5.739.010	29,19	6.233.514	34,92
Venituri din activitati diverse	99.892	0,76	134.312	0,76	138.295	0,77
TOTAL	13.127.448	100	16.611.104	100	17.851.585	100

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

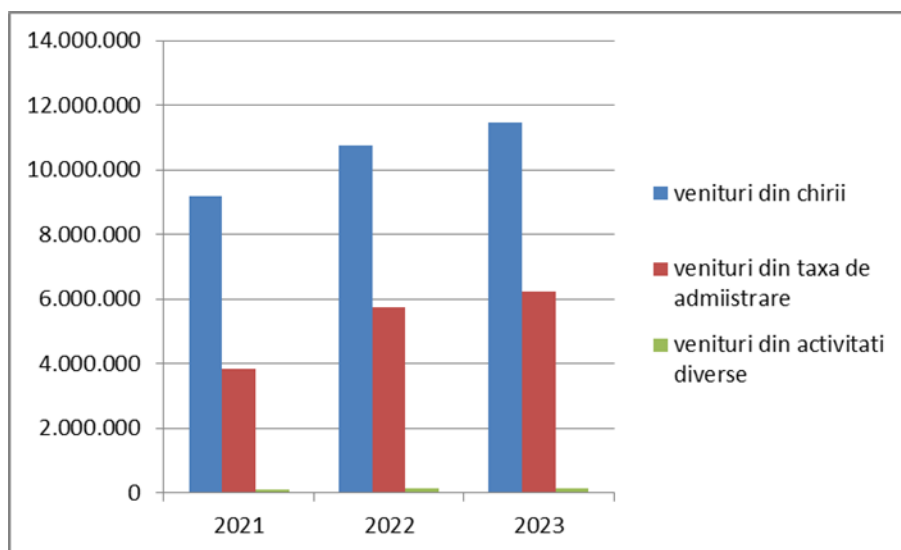
Cientii societatii sunt firme de renume, politica societatii fiind aceea de a dezvolta relatii comerciale cu firme de puternice, care confera bazele unei colaborari sigure si de perspectiva.

Cifra de afaceri a inregistrat o crestere cu 7,47%, in anul 2023, comparativ cu veniturile aferente anului 2022 (adica 17,85 milioane lei pentru anul 2022, fata de 16,61 milioane lei pentru anul 2021).

Daca pentru perioada decembrie 2021 – decembrie 2020 gradul de ocupare a suprafetelor inchiriate a scazut cu aproximativ 10%, la decembrie 2022 fata de decembrie 2021, gradul de ocupare a suprafetelor inchiriate a crescut cu aproximativ 20%.

Suprafata inchiriată, din cele două cladiri de birouri a avut o evolutie constanta pe parcursul anului 2023, pentru perioada decembrie 2023-decembrie 2022 gradul de ocupare pentru cele două cladiri de birouri a inregistrat o diminuare cu aproximativ 7%.

Evolutia veniturilor 2021-2023



Situatia privind ponderea categoriilor de venituri in total venituri:

DENUMIRE INDICATORI	Valoare totala lei			Ponderea in total venituri		
	2021	2022	2023	2021 %	2022 %	2023 %
Venituri din exploatare	15.408.082	18.820.655	17.860.651	98,51	91,28	93,93
Venituri financiare	233.303	1.797.955	1.153.215	1,49	8,72	6,07
TOTAL VENITURI	15.641.385	20.618.610	19.013.866	100	100	100
Total Cifra Afaceri	13.127.448	16.611.104	17.851.585	-	-	-

Total venituri din exploatare au inregistrat o diminuare cu 5,10% in anul 2023, comparativ cu veniturile din exploatare ale anului 2022 (adica 17,86 milioane lei pentru anul 2023, fata de 18,82 milioane lei pentru anul 2022).

Veniturile din exploatare au inregistrat o crestere cu 15,92% in anul 2023 comparativ cu veniturile din exploatare ale anului 2021(17,86 mil lei fata de 15,41 mil lei).

Veniturile financiare au inregistrat o diminuare cu aprox. 35,86% în anul 2023 față de anul 2022(diminuarea veniturilor financiare este generata de diminuarea veniturilor din diferente de curs valutar).

Pe fondul acestei evoluții ponderea veniturilor din exploatare in total venituri a inregistrat o crestere, respectiv de la 91,28% in anul 2022, la 93,93% in anul 2023.

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

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

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

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

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

-Energy Distribution Services SRL, furnizare de energie electrica, cu o valoare achizitionata fara TVA in anul 2023 de 3.472.856 lei;

-Premier Energy Trading SRL, furnizare de gaze naturale, cu o valoare achizitionata fara TVA in anul 2023 de 749.611 lei;

-Romanian Security Systems SRL, servicii de securitate si paza, cu o valoare achizitionata fara TVA in anul 2023 de 729.017 lei;

- Supercom S.A, servicii de colectare si transport deseuri, cu o valoare achizitionata fara TVA in anul 2023 de 213.382 lei;

- APA NOVA Bucuresti S.A. furnizare de apa, cu o valoare achizitionata fara TVA in anul 2023 de 152.495 lei;

- OTIS LIFT SRL, servicii de mentenanta ascensoare, cu o valoare achizitionata fara TVA in anul 2023 de 85.950 lei;

Stocurile sunt evaluate la pret de achizitie, conform facturilor de cumparare .
Situatia stocurilor conform bilantului contabil la 31.12.2023 se prezintă astfel :

• Materii prime	21.564 lei
• Materiale consumabile	27.041 lei
• Obiecte de inventar	564 lei
TOTAL	49.169 lei

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

Top 5 furnizori de stocuri din anul 2023:

- PCS Profesional Cleaning Services SRL , achizitia a produselor de curatenie si igiena,cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2023 de 57.591 lei;
- Bratcorom Import Export SRL, achizitia corpurilor de iluminat, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2023 de 31.800 lei;
- Romstal Imex SRL, achizitia de obiecte sanitare, piese de schimb, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2023 de 8.645 lei;
- Dedeman SRL , achizitia de obiecte sanitare, piese de schimb, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2023 de 5.415 lei;
- RTC Profesional Experience SA achizitia de produse de papetarie, birotica, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2023 de 2.942 lei;

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

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

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

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

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

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

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

Societatea inregistreaza o dependenta semnificativa fata de doi clienti cu o pondere de 49% din totalul cifrei de afaceri.

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

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

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

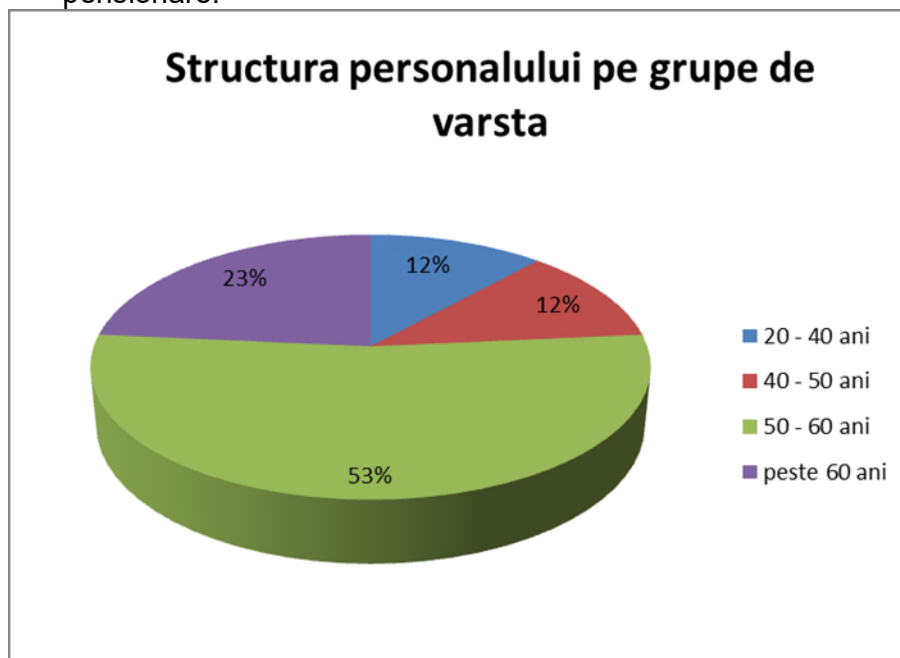
Numarul mediu de salariați în anul 2023 este de 18 persoane, dintre care 1 administrator, 3 directori, 2 TESA și 12 muncitori.

Nu sunt constituite sindicate.

Acești salariați sunt extrem de valoroși, au o experiență de peste 20 de ani în cadrul societății, ceea ce indică atât stabilitate cât și profesionalism.

La 31 decembrie 2023 categoria de vârstă cu ponderea cea mai mare în societate a avut-o personalul cu vârsta cuprinsă între 50-60 ani(53%), urmată de cea peste 60ani(23%), între 40-50 ani(12%) și între 20-40 ani(12%).

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



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

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

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

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

În 2023, similar cu 2022, Societatea a avut contract cu firme certificate pentru colectarea și prelucrarea deșeurilor rezultate din activitatea curentă. Managementul societății estimează că nu sunt alte aspecte privind protecția mediului care să determine obligații în viitor.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

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

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

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

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

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

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

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

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

Riscul valutar – Societatea are tranzacții într-o altă monedă decât moneda funcțională (RON). Riscul de a înregistra pierderi decurgând din evoluția cursului de schimb.

Societatea poate fi expusă fluctuațiilor cursului de schimb valutar prin numerar și echivalente de numerar, investiții pe termen scurt, împrumuturi pe termen lung sau datorii comerciale exprimate în valută. Moneda funcțională a Companiei este leul românesc. În prezent Societatea este expusă riscului valutar prin numerarul și echivalentele de numerar.

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

- monitorizarea constantă a lichidității;
- previzionari ale lichidității curente;

-monitorizarea zilnica a fluxurilor de trezorerie si evaluarea efectelor asupra creditorilor sai a accesului limitat la fonduri si posibilitatea de crestere a operatiunilor.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

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

Pentru Societatea Conect Business Park SA., efectele unei crize pe plan economic se pot resimți cel mai ușor, ca urmare a deprecierei monedei naționale în raport cu euro, evoluție care se resimte imediat în ratele creditelor care trebuie plătite, în facturi mai mari la utilități, cât și în puterea de cumpărare.

Veniturile Societății Conect Business Park SA., provin în procent de 100%, din închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, bazându-se în totalitate pe chiriile încasate de la locatarii care ocupă cele două cladiri de birouri. Problemele de solvabilitate se pot agrava dacă situația are ca urmare încălcarea angajamentelor financiare, din partea locatarilor care și-au redus activitatea, apariția cazurilor de neexecutare a obligațiilor contractuale la termenele scadente.

Societatea trebuie să își ia măsuri de precauție care să îi permită să facă față provocărilor din lanțul de plăți în următoarea perioadă, astfel, să își monitorizeze mai atent cheltuielile, să mențină actualii locatari în continuare, să mențină un grad ridicat de ocupare a imobilelor, pentru a-și asigura veniturile.

Riscul de lichiditate – reprezintă capacitatea societății de a face față obligațiilor de plată. Lichiditatea curentă reprezintă capacitatea societății de a-și acoperi datoriile curente pe seama activelor curente, nivelul minim recomandat pentru acest indicator fiind 2. Lichiditatea curentă determinată la finele anului 2023 a avut aceeași valoare înregistrată la finele anului 2022 de 0,06 .

Lichiditatea imediată arată capacitatea societății de a plăti datoriile curente fără a lua în considerare stocurile, deoarece nu se pot transforma imediat în disponibil. Se recomandă cel puțin o valoare supraunitară, lichiditatea imediată determinată la finele anului 2023 a avut aceeași valoare înregistrată la finele anului 2022 de 0,06.

Efecte ale războiului din Ucraina

Deoarece Conect Business Park S.A. nu are relații comerciale cu firme din Ucraina, activitatea operațională nu a fost afectată. Estimăm că nu va fi un impact semnificativ nici în 2024 având în vedere diversitatea operatorilor economici și a sectoarelor de activitate cu care lucrăm pe piața din România. Din punctul de vedere al Situațiilor financiare ale societății aferente anului 2023, activitatea nu este afectată.

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

Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, cheltuielile de capital au scăzut. Dacă la 31 decembrie 2022 cheltuielile de capital au fost în valoare de 295.984 lei, s-au concretizat în active necorporale (licențe antivirus) în valoare de 1.150 lei și în

active corporale in valoare de 294.834 lei, cresteri determinate de investitiile destinate desfasurarii activitatii economice:

- a fost achizitionata o masina de curatat cu spirale, in valoare de 7.741 lei,
- un frigider in valoare de 3.319 lei, destinate desfasurarii activitatii economice;
- achizitionarea unui sistem de detectie incendiu in cladirea Conect 1, in valoare de 283.774 lei.

La 31 decembrie 2023 cheltuielile de capital au fost in valoare de 7.100 lei, s-au concretizat in active necorporale(licente antivirus) in valoare de 1.678 lei si in active corporale in valoare de 5.422 lei, investiti efectuate in achizitionarea de echipament IT constand in server si DVR pentabrid.

Finantarea cheltuielilor de capital se face din activitatea curenta.

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

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

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

2. Activele corporale ale societății comerciale.

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

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

Principalele active corporale ale societatii sunt:

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

- imobil compus din teren in suprafata de 24 mp si cladire cu o suprafata de 489 mp situat in intravilanul orasului Predeal, zona Clabucet.
- imobil compus din doua apartamente cu o suprafata totala de 170 mp situat in Bucuresti, sector 1.

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

Gradul de uzura al imobilizarilor corporale la 31.12.2023 este de 23,51 % (calculat ca raport intre amortizarea imobilizarilor corporale la 31.12.2023 in valoarea de 14.612.755 lei si soldul imobilizarilor corporale amortizabile in valoare de 62.115.582 lei).

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

Nu este cazul;

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

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

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

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

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

Nu este cazul.

- In cadrul exercitiul financiar 2021 societatea a inregistrat un profit net de repartizat in suma de 1.394.704 lei.

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2021:

- constituire rezerva legala 89.505 lei;
- acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 1.305.199 lei.

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

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

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2023:

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. Conducerea societății comerciale

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

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

Conform Actului Constitutiv, Societatea este condusa de Administrator Unic Dna Tina Burton, 71 ani, vechimea in functie 24 ani;

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

Nu este cazul

c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale;

Administratorul Unic Tina Burton participa la capitalul social al societatii cu un nr. de 40 actiuni – 0.003%

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

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

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

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

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

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

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

c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

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

a) perioada nedeterminata

b) legatura de familie cu administratorul societatii-fica

c) nu

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

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

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

Nu este cazul;

5. Situația financiar-contabilă

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

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

Situația patrimoniului societății

-lei-

Nr. Crt	Specificatie	31.12.2021	%	31.12.2022	%	31.12.2023	%
1	Active imobilizate	151.336.603	96,77	144.340.180	97,01	141.451.017	97,42
2	Active circulante, din care :	5.035.663	3,22	4.356.196	2,93	3.679.335	2,53
	-stocuri	41.560		33.336		49.267	
	-creante	1.342.906		2.217.299		2.289.930	
	-disponibilitati	3.651.197		2.105.561		1.340.138	
3	Cheltuieli in avans	14.554	0,01	99.700	0,07	71.361	0,05
	TOTAL ACTIV	156.386.820	100	148.796.076	100	145.201.713	100
3	Capital social	10.692.459		10.692.459		10.692.459	
4	Rezerve	78.575.870		78.224.042		77.901.842	
5	Capital propriu	81.838.910	52,33	81.071.899	54,49	81.504.896	56,13
6	Datorii	72.000.196	46,04	67.714.944	45,51	63.692.401	43,86
7	Venituri in avans	2.547.714	1,63	9.233	0,01	4.416	0,01
	TOTAL PASIV	156.386.820	100	148.796.076	100	145.201.713	100

Activele totale ale societății la 31 decembrie 2023 au înregistrat o diminuare de 2,42% față de nivelul înregistrat la 31 decembrie 2022.

Activele imobilizate au înregistrat o scădere de 2% față de nivelul înregistrat la 31 decembrie 2022.

Actiunile circulante au inregistrat o diminuare de 15,54% la decembrie 2023, comparativ cu valoarea inregistrata la 31 decembrie 2022 (3.679.335 lei fata de 4.356.196 lei), generata in principal de diminuare disponibilitatilor banesti.

Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 81.504.896 lei. Capitalurile proprii au inregistrat o crestere usoara de 0,53% la 31 decembrie 2023 comparativ cu 31 decembrie 2022 (81.504.896 lei fata de 81.071.899 lei).

In structura, au inregistrat modificari urmatoarele elemente de capitaluri:

- Rezerva legala in valoare de 976.511 lei la 31 decembrie 2023, s-a majorat in cursul exercitiului financiar 2023 cu suma de 31.670 lei, reprezinta rezerva legala constituita conform legislatiei in vigoare ;
- Alte rezerve, in valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2023 ;
- Rezervele din reevaluare reprezinta diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea la curs istoric a imobiliarilor.

La sfarsitul exercitiului financiar 2023 au un sold creditor in valoare de 76.635.962 lei.

Rezervele din reevaluare :

- s-au diminuat cu suma de 353.8870 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 are un sold debitor in valoare de (7.490.732) lei ;
 - Rezultatul curent al exercitiului la 31 decembrie 2023 a inregistrat profit in valoare de 432.997 lei ;

Datoriile societatii sunt in valoare de 63.692.401 lei , fata de 67.714.944 lei la 31 decembrie 2022. Au inregistrat o scadere la 31 decembrie 2023 comparativ cu 31 decembrie 2022 cu aproximativ 5,94%, diminuare determinata de achitare ratelor la creditul bancar.

Din totalul mentionat mai sus de 63.353.671 lei, 62.040.125 lei reprezinta datorii financiare, iar diferenta de 1.652.276 lei sunt alte datorii curente ale societatii. Conform notificarii din 30.01.2023, UniCredit Bank a comunicat Imprumutatului Conect Business Park, intentia de a declara scadent imprumul la data de 31 august 2023 (data scadenta a facilitati 1+facilitatea 3, de credit), solicitand totodata plata integrala a soldului.

La data scadenta de 31 august 2023, soldul creditul avea o valoare de de 12.683.083,20 euro format din Facilitatea 1 avand un sold de 2.941.716,60 euro, respectiv Facilitatea 3, avand un sold de 9.741.366,60 euro.

Din cauza imposibilitatii de a plati integral soldul, plus dobanda aferenta, Banca a initiat procedurile de executare silita in toate formele, in prima faza prin poprirea lichiditatilor din conturile in lei si valuta ale Imprumutatului Conect Business Park SA, si in subsidiar prin executarea silita imobiliara, impotriva imobilelor aflate sub ipoteca in favoarea bancii, situate la adresa din Bucuresti, B-dul. Dimitrie Pompei nr. 10A, Sector 2, asa cum rezulta din Dosarul de executare silita nr. 139/2023, respectiv Dosarul nr. 141/2023, instrumentate de Birorul de Executor Judecatoresc - Niculescu Dinu-Mihai.

Conform Notificarii Creditorilor nr. 70/12.12.2023, UniCredit Bank a informat Imprumutatul cu privire la cesiunea catre SIF 1 IMGB S.A., a intregii create in

valoare de 12.286.864,77 euro din care, 12.242.488,16 reprezentand principal si 44.376,61 euro dobanda la data de 12.12.2023, insotita de toate drepturile, garantiile si privilegiile sale, in acest sens fiind incheiat Contractul de Cesiune autentificat cu nr. 412/12.12.2023, de catre Biroul Individual Notarial INTENTA.

Prin urmare, la data auditarii situatiilor financiare, Societatea Conect Business Park SA, plateste c/valoarea cumulata a celor doua facilitati de credit, in rate lunare de principal plus dobanda aferenta, catre noul creditor SIF 1 IMGB S.A.

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

-lei-

	2021	2022	2023
VENITURI DIN EXPLOATARE	15.408.082	18.820.655	17.860.651
CHELTUIELI PT.ACTIV.DE EXPLOATARE	9.861.744	14.411.372	11.584.860
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	5.546.338	4.409.283	6.275.791
VENITURI FINANCIARE	233.303	1.797.955	1.153.215
CHELTUIELI FINANCIARE	3.989.540	6.105.533	6.795.597
REZULTATUL FINANCIAR	(3.756.237)	(4.307.578)	(5.642.382)
TOTAL VENITURI	15.641.385	20.618.610	19.013.866
TOTAL CHELTUIELI	13.851.284	20.516.905	18.380.457
PROFIT BRUT	1.790.101	101.705	633.409
PIERDERE BRUTĂ			
IMPOZIT PE PROFIT	395.397	868.716	200.412
REZULTATUL NET - PROFIT	1.394.704		432.997
PIERDERE		767.011	

Din analiza contului de profit si pierdere se poate constata ca societatea a inregistrat un profit net in valoare de 432.997 lei.

Facand analiza pe structura veniturilor in exercitiul incheiat societatea a inregistrat profit din activitatea de exploatare în valoare de 6.275.791 lei si o pierdere din activitatea financiara in valoare de 5.642.382 lei .

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

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

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
A		
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	31-Dec-22	31-Dec-23
Incasari de la clienti	20.512.185	23.125.717
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	7.888.062	7.974.275
Plati catre si in numele angajatilor	1.509.381	1.610.315
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	2.067.604	2.176.726
Dobanzi si comisioane bancare platite	2.657.693	4.656.990
Impozit pe profit platit	805.181	430.167
Tva platit	2.053.715	2.590.343
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari CASMB	0	10.437
Trezorerie neta din activitati de exploatare	3.530.549	3.697.338
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari	50.532	8.184
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	7.146	940
Dividende incasate	0	0
Trezorerie neta din activitatra de investitie	-43.386	-7.244
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Incasari din emisiunea de actiuni	0	0
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
Incasari din creditari	0	0
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	0	0
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	0	0
Constituire fond de rezerva pentru sericiul datoriei	0	0
Imprumuturi platite	5.032.799	4.455.527
Trezorerie neta din activitatra de finantare	-5.032.799	-4.455.527
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	-1.545.636	-765.433
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	3.651.197	2.105.561
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	2.105.561	1.340.128

6.Semnături

TINA BURTON
ADMINISTRATOR UNIC

MIHAELA OLTEANU
DIRECTOR ECONOMIC

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

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

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

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

Data 23/04/2024

Administrator Unic - Tina Burton

Bifati numai
dacă
este cazul:

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
- Sucursala
- GIE - grupuri de interes economic
- Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

 An Semestru Anul **2023**

Suma de control 10.692.459

Entitatea CONECT BUSINESS PARK S.A.

Adresa

Judet Bucuresti Sector Sector 2 Localitate Bucuresti

Strada B-dul.DIMITRIE POMPEI Nr. 10A Bloc Scara Ap. Telefon 0213172828

Număr din registrul comerțului J40 996 1991 Cod unic de inregistrare 1 1 6

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

34--Societati pe actiuni 5 4 9 3 0 0 5 Z Z E I E Z S 8 M P J 7 4

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

 Situatii financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

 Entități mijlocii, mari si entități de interes public Entități mici Microentități Entități de interes public ? **Raportări anuale**

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

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2023 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT**F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE****F30 - DATE INFORMATIVE****F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE****Indicatori :**

Capitaluri - total

81.504.896

Capital subscris

10.692.459

Profit/ pierdere

432.997

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

BURTON TINA

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de inregistrare in organismul profesional

CIF/ CUI membru CECCAR

Semnătura _____

Entitatea are **obligatia legală** de auditare a situatiilor financiare anuale? DA NUEntitatea a **optat voluntar** pentru auditarea situatiilor financiare anuale? DA NU**AUDITOR**

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

MGMT AUDIT & BPO SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

FA1263

CIF/ CUI

3 3 9 2 8 7 9 4

Situatiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii Nji bf rb
Prf bovEjnhjbrmlltjhof elozlNji bf rb
Prf bov
Ebfj :3135/15/3326;48;16!
. 14(11(

Semnătura electronica

Entitatea are **obligatia legală** de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori? DA NU**Formular VALIDAT**

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2023

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 5394/ 2023	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2023	31.12.2023
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	631	980
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	143.665.360	141.443.327
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	674.189	6.710
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	144.340.180	141.451.017
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	33.336	49.267
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	2.217.299	2.289.940
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	2.217.299	2.289.940
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508*+ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	2.105.561	1.340.128
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	4.356.196	3.679.335
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	99.700	71.361
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	42.848	42.891
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12	56.852	28.470
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	67.372.008	63.353.671
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	-62.977.781	-59.635.861
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	81.419.251	81.843.626
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	342.936	338.730
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	9.233	4.416
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19	9.233	4.416
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20	4.817	4.416
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21	4.416	
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	10.692.459	10.692.459
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	10.692.459	10.692.459
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	76.989.832	76.635.962
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	1.234.210	1.265.880
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	43	41	0	0
SOLD D (ct. 117)	44	42	7.077.591	7.490.732
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	0	432.997
SOLD D (ct. 121)	46	44	767.011	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		31.670
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	81.071.899	81.504.896
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	81.071.899	81.504.896

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

BURTON TINA

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2023

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.5394/ 2023	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2022	2023
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	16.611.104	17.851.585
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	16.611.104	17.713.291
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	16.611.104	17.851.585
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	2.209.551	9.066
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14	4.817	4.817
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	18.820.655	17.860.651
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	141.600	143.597
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	19.552	14.420
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	2.444.598	2.300.883
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	1.462.394	1.386.134
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	877.968	781.495
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	2.745.092	2.847.042
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	2.685.523	2.771.761
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	59.569	75.281

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26a + 26 - 27)	27	25	5.190.194	2.228.784
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	26a (306)	2.224.795	2.228.784
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26	2.965.399	
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	-223.355	15.368
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29		51.228
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	223.355	35.860
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	4.093.691	4.034.766
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	2.291.528	2.170.303
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	592.783	594.174
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307))		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	592.783	594.174
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)		227.388
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	1.062.920	950.992
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34	527	131
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	145.933	91.778
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40		
- Venituri (ct.7812)	53	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	14.411.372	11.584.860
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	4.409.283	6.275.791
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	10.954	8.917
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48	4.989	8.056
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	1.787.001	1.144.298
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	1.797.955	1.153.215
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53	305.852	8.056
- Cheltuieli (ct.686)	66	54	305.852	8.056
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	2.604.906	5.320.501
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	3.194.775	1.467.040
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	6.105.533	6.795.597
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	4.307.578	5.642.382
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	20.618.610	19.013.866
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	20.516.905	18.380.457
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	101.705	633.409
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	868.716	200.412
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	80	66b (305)		
23. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	81	67		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	83	69	0	432.997
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	84	70	767.011	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 25 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.5394 /2023	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		432.997	
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:		Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3		2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04	383.122		383.122	
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	383.122		383.122	
- peste 30 de zile	06	06	287.867		287.867	
- peste 90 de zile	07	07	94.449		94.449	
- peste 1 an	08	08	806		806	
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10				
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13				
- alte datorii sociale	14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16				
Impozite, taxe si contributi neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	1/a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariati		Nr. rd.	31.12.2022		31.12.2023	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariati	20	19	16		18	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	17		18	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante			Nr. rd.	Sume (lei)		
A			B	1		
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23		

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri ¹⁾	26	25	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30	
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31	
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32	
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33	
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)	
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)	
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	2.539.493
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	2.539.493
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)
A		B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	117.380
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)	
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2022
A		B	1
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38	2
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)	
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0
- din fonduri publice	45	40	
- din fonduri private	46	41	
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0
- cheltuieli curente	48	43	
- cheltuieli de capital	49	44	
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2022
A		B	1
Cheltuieli de inovare	50	45	2
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)	
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2022
A		B	1
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46	2
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)	

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	300.863	307.573
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	300.863	300.863
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	300.863	300.863
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54		6.710
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		6.710
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	4.054.589	4.037.858
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	2.505.096	2.539.493
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	73	61	57.896	146.586
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	19.668	146.586
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63		
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66	38.228	
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neincasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	380.550	376.495
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72	129.449	137.506
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	251.100	238.989
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	89	10
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	5.087	2.307
- în lei (ct. 5311)	99	85	5.087	2.307
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	2.100.474	1.337.821
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	2.004.851	1.337.649
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	95.623	172
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	2.032.188	63.696.818
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		722.111
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		722.111
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	342.936	61.318.014
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	894.314	1.137.230
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)	120.355	173.127
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	60.305	62.288
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	720.548	447.907
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	145.921	109.616
- datorii fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	574.622	338.148
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114	5	5
- alte datorii în legătura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		138
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	14.085	9.268		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123				
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	4.852	4.852		
- subventii nereluatare la venituri (din ct. 472)	142	125	9.233	4.416		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	10.692.459	10.692.459		
- acțiuni cotate 4)	150	131	10.692.459	10.692.459		
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133				
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134				
Brevete si licente (din ct.205)	154	135	15.276	15.581		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2022	31.12.2023		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2022	31.12.2023		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2022	31.12.2023		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2022		31.12.2023	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	10.692.459	X	10.692.459	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	10.381.396	97,09	10.381.396	97,09
- deținut de persoane fizice	170	151	289.725	2,71	289.725	2,71
- deținut de alte entități	171	152	21.338	0,20	21.338	0,20
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2022	2023		
XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2022	2023		
XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				
- către instituții publice locale	183	164				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165				
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2022	2023		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)				

XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2022	2023
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2022	31.12.2023
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2022	31.12.2023
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:				
- inundații	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnatura _____

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**Formular
VALIDAT**

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

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

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

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

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

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

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

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

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

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

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

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 5394/ 2023, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.5394/ 12.07.2023) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.5394/ 12.07.2023).

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

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2023

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	20.299	1.678	1.356	X	20.621
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	20.299	1.678	1.356	X	20.621
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	18.838.500			X	18.838.500
2.Constructii	09	8.047.520		150	150	8.047.370
3.Instalatii tehnice si masini	10	4.269.620	5.422	32.488	32.488	4.242.554
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	2.640.587				2.640.587
5.Investitii imobiliare	12	122.287.072				122.287.072
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13	2.965.399				2.965.399
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	159.048.698	5.422	32.638	32.638	159.021.482
III.Imobilizari financiare	19	975.052	9.870	677.349	X	307.573
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	160.044.049	16.970	711.343	32.638	159.349.676

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

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

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	19.668	1.329	1.356	19.641
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	19.668	1.329	1.356	19.641
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	909.388	302.083	150	1.211.321
3.Instalatii tehnice si masini	29	4.184.314	28.921	32.488	4.180.747
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	1.994.563	113.973		2.108.536
5.Investitii imobiliare	31	5.329.674	1.782.478		7.112.152
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	12.417.939	2.227.455	32.638	14.612.756
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	12.437.607	2.228.784	33.994	14.632.397

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

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

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru immobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46	2.965.399			2.965.399
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru immobilizări corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51	2.965.399			2.965.399
III.Imobilizari financiare	52	300.863			300.863
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53	3.266.262			3.266.262

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnătura _____

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr. 5394/ 2023, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2023 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

A. Întocmire raportări anuale

1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar;

2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
 - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
 - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
 - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
 - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic;
 - sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar

B. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar ¹⁾ încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent ²⁾, respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2024, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2023 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2024 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 ³⁾ „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reîntorc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2024 se referă la data de 1 ianuarie 2024, respectiv 31 decembrie 2024, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2024), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2023).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

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

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

Nr.cr.	Cont		Suma
1		Alege cont	
			-
			+

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

SECTIUNEA 3

Situatia modificarii capitalurilor proprii la 31 decembrie 2023

lei

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		Total, din care :	Prin transfer	Total, din care :	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	10.692.459			0		10.692.459
Rezerve din reevaluare	76.989.832			353.870	353.870	76.635.962
Rezerve legale	944.841	31.670	31.670	0		976.511
Alte rezerve	289.369	0	0	0		289.369
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C			0	0	
	Sold D	29.113.271	767.011	767.011		29.880.282
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	22.005.260	353.870	353.870		22.359.130
	Sold D					
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C	30.420				30.420
	Sold D					
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	-767.011	19.816.736	0	18.616.728	432.997
	Sold D	0			0	
Repartizarea profitului		0		0	31.670	31.670
Total capitaluri proprii		81.071.899	20.170.606	1.152.551	18.970.598	81.504.896

ADMINISTRATOR,
 Numele si prenumele
 TINA BURTON

INTOCMIT,
 Numele si prenumele
 MIHAELA OLTEANU
 Director economic

Semnatura

Semnatura

Stampila unitatii

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

SECTIUNEA 4
 SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
 la data de 31 decembrie 2023

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
A		
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	31-Dec-22	31-Dec-23
Incasari de la clienti	20.512.185	23.125.717
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	7.888.062	7.974.275
Plati catre si in numele angajatilor	1.509.381	1.610.315
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	2.067.604	2.176.726
Dobanzi si comisioane bancare platite	2.657.693	4.656.990
Impozit pe profit platit	805.181	430.167
Tva platit	2.053.715	2.590.343
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari CASMB	0	10.437
Trezorerie neta din activitati de exploatare	3.530.549	3.697.338
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari	50.532	8.184
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	7.146	940
Dividende incasate	0	0
Trezorerie neta din activitatra de investitie	-43.386	-7.244
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Incasari din emisiunea de actiuni	0	0
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
Incasari din creditari	0	0
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	0	0
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	0	0
Constituire fond de rezerva pentru sericiul datoriei	0	0
Imprumuturi platite	5.032.799	4.455.527
Trezorerie neta din activitatra de finantare	-5.032.799	-4.455.527
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	-1.545.636	-765.433
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	3.651.197	2.105.561
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	2.105.561	1.340.128

ADMINISTRATOR,
 Numele si prenumele
 TINA BURTON

Semnatura

Stampila unitatii

INTOCMIT,
 Numele si prenume
 OLTEANU MIHAELA
 Director econo

Semnatura

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 1: INFORMATII DESPRE SOCIETATE

1.1 Declaratia de conformitate

Situatiile financiare prezentate au fost elaborate in conformitate cu Ordinului MF nr.5394/2023 - privind principalele aspecte legate de intocmirea si depunerea situatiilor financiare anuale si a raportarilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitatile teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice.

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

Situațiile financiare întocmite la data și pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023 au fost auditate.

1.2.Informatii generale

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

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

- Sediul social - București, B-dul Prof.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2;
- Nr.ordine ORCE – J40/996/1991 din 12.03.1991;
- Cod SIRUES – 40/0781161;
- Cod unic de inregistrare – 116;
- Forma de organizare – societate pe actiuni cu capital privat in proportie de 100% ;
- Durata – nelimitata;
- Persoane imputernicite – Tina Burton;
- Domeniul de activitate – Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate cod caen 6820;
- Punct de lucru in Jud.Ilfov, comuna Balotesti, sat Saftica, str.Intrarea Tec nr.3-5.
- Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent Depozitarul Central ;
- Piata de tranzactionare a actiunilor emise de societate este Sistemul Alternativ de Tranzactionare AeRO administrat de Bursa de Valori Bucuresti, avand simbolul de emitent COEC
- Cod LEI : 5493005ZZEIEZS8MPJ74.

Structura actionariatului si numarul de drepturi de vot la data de 31.12.2023 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 2.422 actiuni cu drept de vot, reprezentand 0,2% din capitalul social, și
- c. persoane fizice care detin 32.886 actiuni cu drept de vot, reprezentand 2,71% din capitalul social.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023*

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 2023 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 31.12.2023.

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 2023 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.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Principiul permanentei metodelor

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

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 intre 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.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

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 2023 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare ale exercitiului financiar precedent incheiat la 31.12.2022

2.5. Utilizarea estimarilor contabile

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

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

2.6. Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca S.C.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 2023 si 31 decembrie 2022 este:

Moneda/ RON/EUR	31 Decembrie 2022 4,9474	31 Decembrie 2023 4,94746
--------------------	-----------------------------	------------------------------

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

2.8. Imobilizari necorporale

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

Cheltuieli de constituire

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

Cheltuieli de cercetare dezvoltare

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

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

a) fezabilitatea tehnica pentru finalizarea imobilizarii necorporale, astfel incat aceasta sa fie disponibila pentru utilizare sau vanzare;

b) intentia sa de a finaliza imobilizarea necorporala si de a o utiliza sau vinde;

c) capacitatea sa de a utiliza sau vinde imobilizarea necorporala;

d) modul in care imobilizarea necorporala va genera beneficii economice viitoare probabile; entitatea poate demonstra existenta unei pietee pentru productia generata de imobilizarea necorporala ori pentru imobilizarea necorporala in sine sau, daca se prevede folosirea ei pe plan intern, utilitatea imobilizarii necorporale;

e) disponibilitatea unor resurse tehnice, financiare si de alta natura adecvate pentru a completa dezvoltarea si pentru a utiliza sau vinde imobilizarea necorporala;

f) capacitatea sa de a evalua credibil cheltuielile atribuibile imobilizarii necorporale pe perioada dezvoltarii sale
Cheltuielile de dezvoltare sunt amortizate liniar pe durata de utilizare sau durata contractului.

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

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

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

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

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

Fond comercial rezultat din fuziune/cumparare

Fondul comercial inregistrat de Societate este aferent transferului activelor si datorilor 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.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Fondul comercial este evaluat la cost mai puțin amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere. Fondul comercial se amortizează pe o perioadă de 4 ani. Perioada de amortizare a fost determinată considerând un termen rațional de estimare a evoluției macroeconomice.

Dacă se estimează ajustări suplimentare pentru deprecierea fondului comercial, acestea corectează valoarea de intrare fără a fi reluate ulterior la venituri. Cheltuielile cu amortizarea aferente acestora se ajustează ulterior pentru a alocă valoarea contabilă astfel rezultată, pe o bază sistematică pe parcursul duratei rămase din perioada de amortizare stabilită pentru acel activ.

Alte imobilizări necorporale

Costurile aferente achiziționării de programe informatice sunt capitalizate și amortizate pe baza metodei liniare pe 3 ani de durată utilă de viață.

Pretul plătit pentru portofoliul de clienți transferat între entități cu titlu oneros se recunoaște ca și imobilizare necorporală, în condițiile în care clienții respectivi vor continua relațiile cu entitatea.

2.9. Imobilizări corporale

Costul/Evaluarea

Costul inițial al imobilizărilor corporale achiziționate constă în pretul de achiziție, incluzând taxele de import sau taxele de achiziție nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obținerea de autorizații și alte cheltuieli nerecuperabile atribuite direct imobilizării corporale și orice costuri directe atribuite aducerii activului la locul și în condițiile de funcționare. Reducerile comerciale primite ulterior facturării unor imobilizări corporale și necorporale identificabile ajustează în sensul reducerii costului de achiziție al bunurilor. Reducerile comerciale primite ulterior facturării unor imobilizări corporale și necorporale care nu pot fi identificabile reprezintă venituri ale perioadei (contul 758 Alte venituri din exploatare). Reducerile comerciale înscrise pe factura de achiziție care acoperă în totalitate contravaloarea imobilizărilor achiziționate se înregistrează în contabilitate la valoarea justă, pe seama veniturilor în avans (contul 475 Subvenții pentru investiții), veniturile în avans aferente acestor imobilizări reluându-se în contul de profit și pierdere pe durata de viață a imobilizărilor respective.

Costul unei imobilizări corporale construite în regie proprie este determinat folosind aceleași principii ca și pentru un activ achiziționat. Astfel, dacă entitatea produce active similare, în scopul comercializării, în cadrul unor tranzacții normale, atunci costul activului este de obicei același cu costul de construire a acelui activ destinat vânzării. Prin urmare, orice profituri interne sunt eliminate din calculul costului acestui activ. În mod similar, cheltuielile reprezentând rebuturi, manopera sau consumul de alte resurse peste limitele acceptate ca fiind normale, precum și pierderile care au apărut în cursul construcției în regie proprie a activului nu sunt incluse în costul activului. Costurile îndatorării atribuite activelor cu ciclu lung de fabricație (definite ca active care solicită în mod necesar o perioadă substanțială de timp, respectiv mai mare de un an, pentru a fi gata în vederea utilizării sale prestabilite sau pentru vânzare) sunt incluse în costurile de producție ale acestora, în măsura în care sunt legate de perioada de producție. În costurile îndatorării se include dobânda la capitalul împrumutat pentru finanțarea achiziției, construcției sau producției de active cu ciclu lung de fabricație. Cheltuielile reprezentând diferențe de curs valutar constituie cheltuielile a perioadei.

În costul inițial al unei imobilizări corporale se includ și costurile estimate inițial cu demontarea și mutarea acestora la scoaterea din evidență, precum și cu restaurarea amplasamentului pe care este poziționată imobilizarea, atunci când aceste sume pot fi estimate credibil și Societatea are o obligație legată de demontare, mutare a imobilizării corporale și de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea și mutarea imobilizării corporale, precum și cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

in valoarea activului imobilizat, in corespondenta cu un cont de provizioane.

In cazul in care o cladire este demolată 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 după 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 imbunttatire a parametrilor tehnici initiali ai imobilizarii;

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

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

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

In cazul inspectiilor sau reviziilor generale regulate, efectuate de entitate pentru depistarea defectiunilor, la momentul efectuării fiecărei inspecții generale, costul acesteia poate fi recunoscut drept 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 inspecții planificate. Costul reviziilor si inspectiilor curente, altele decat cele recunoscute ca o componenta a imobilizarii, reprezinta cheltuieli ale perioadei.

Investitii imobiliare

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

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 reevaluata).

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

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

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

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

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

Duratele de viata utila a imobilizarilor corporale se incadreaza in cele prevazute în Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe aprobat prin Hotararea nr. 2139/2004.

Revizuirea duratei de amortizare poate fi justificata de o modificare semnificativa a conditiilor de utilizare, precum si in cazul efectuării unor investitii sau reparatii, altele decat cele determinate de intretinerile curente, sau invecchirea unei imobilizari corporale. De asemenea, in cazul in care imobilizarile corporale sunt trecute in conservare, folosirea lor fiind intrerupta pe o perioada indelungata, poate fi justificata revizuirea duratei de amortizare. Atunci cand elementele care au stat la baza stabilirii initiale a duratei de utilizare economica s-au modificat, Societatea stabileste o noua perioada de amortizare.

Modificarea duratei de utilizare economica reprezinta modificare de estimare contabila.

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Cedarea si casarea

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

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari corporale, sunt evidentiata distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii 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 imobilizari corporale se determina ca diferenta intre veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare".

Compensatii de la terti

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

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

2.10. Imobilizari financiare si investitii pe termen scurt

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

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

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

Imobilizarile financiare se inregistreaza initial la costul de achizitie.

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

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 imobilizate

Determinarea pierderilor din depreciere

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

Corectarea valorii 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.

2.13. Stocuri

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

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achizitiei si prelucrării, precum si alte costuri suportate pentru a aduce stocurile in forma si in locul in care se gasesc. Reducerile comerciale acordate de furnizor si inscrise pe factura de achizitie ajusteaza in sensul reducerii costul de achizitie al bunurilor, atunci cand achizitia de produse si primirea reducerii comerciale sunt tratate impreuna. Reducerile comerciale primite ulterior facturării corecteaza costul stocurilor la care se refera, daca acestea mai sunt in gestiune.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Daca stocurile pentru care au fost primite reducerile ulterioare nu mai sunt in gestiune, acestea se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 609 Reduceri comerciale primite), pe seama conturilor de terti. Daca reducerile comerciale inscrise pe factura de achizitie acopera in totalitate contravaloarea bunurilor achizitionate, acestea se inregistreaza in contabilitate la valoarea justa, pe seama veniturilor curente (contul 758 Alte venituri din exploatare).

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

La data bilantului, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta. Valoarea realizabila neta este pretul de vanzare estimat a fi obtinut pe parcursul 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 evidentiindu-se in afara bilantului.

2.15. Numerar si echivalente numerar

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

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

2.16. Imprumuturi

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

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.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Provizioane pentru restructurare

Provizioanele pentru restructurare se pot constitui in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Provizioane pentru garantii

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

Provizioane pentru contracte cu titlu oneros

Un provizion pentru un contract cu titlu oneros se recunoaste atunci cand costurile inevitabile aferente indeplinirii obligatiilor contractuale depasesc beneficiile economice preconizate a fi obtinute 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.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

2.20. Pensii si beneficii ulterioare angajarii

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

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

2.21. Subventii

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

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

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

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

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 anularea 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 substantial 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 imobiliarilor corporale este prezentata, functie de natura acesteia (apreciere/depreciere), fie la rezerva din reevaluare, ca un

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

sub-element distinct in "Capitaluri proprii", fie in contul de profit si pierdere.

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

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

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

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

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

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 urmat de cel 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 urmat, 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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

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 evaluează distinct în contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți. În cazul în care reducerile comerciale reprezintă evenimente ulterioare datei bilanțului, acestea se înregistrează la data bilanțului în contul 418 "Clienți –facturi de întocmit", și se reflectă în situațiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea dacă sumele respective se cunosc la data bilanțului.

Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute în perioada în care au fost prestate și în corespondența cu stadiul de execuție. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrări și orice alte operațiuni care nu pot fi considerate livrări de bunuri.

Venituri din comisioane

Atunci când Societatea acționează în calitate de agent și nu de principant într-o tranzacție, veniturile sunt recunoscute la valoarea netă a comisionului Societății.

Venituri din redevențe, chirii și dobânzi

Reguli de recunoaștere:

- dobânzile se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente ;
- redevențele și chiriile pe termen scurt se recunosc pe baza contabilității de angajamente conform contractului.

2.29. Venituri și cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind veniturile din dobânzi, veniturile din dividende, veniturile din imobilizări financiare cedate, veniturile din investiții financiare pe termen scurt, venituri din diferențe de curs valutar și veniturile din sconturi obținute. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilității de angajamente. Dividendele se recunosc atunci când este stabilit dreptul acționarului de a le încasa.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Cheltuielile financiare cuprind cheltuiala cu dobanda aferenta imprumuturilor, amortizarea actualizarii provizioanelor, pierderile din depreciere recunoscute aferente activelor financiare, cheltuielile privind imobiliarile financiare cedate, cheltuielile privind investitiile financiare pe termen scurt, cheltuieli din diferente de curs valutar si chetuieli privind sconturile obtinute. Toate costurile indatorarii care nu sunt direct atribuibile achizitiei, constructiei sau producerii activelor cu ciclu lung de fabricatie sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, periodic, pe baza contabilitatii de angajamente.

2.30. Impozite si taxe

Societatea inregistreaza impozit pe profit curent in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera.

2.31. Erori contabile

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

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

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere. Corectarea erorilor semnificative(eroare semnificativa este o suma de peste 1% din cifra de afaceri) aferente 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:

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

(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:

(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 tertei entitati;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

2.33. Modificarea politicilor contabile

Nota OMF 1802/2014

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

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

2.34. Evaluarea la data bilanțului

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

Imobilizarile corporale se 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 cumulate pentru pierdere din depreciere.

Reevaluarile s-au efectuat cu suficienta regularitate, cea mai recentă reevaluare fiind la 31.12.2019.

La 31 decembrie 2019 au fost evaluate, de către un evaluator autorizat ANEVAR, terenurile și bunurile din Grupa I "clădiri și construcții speciale".

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023*

Nota 3: ACTIVE IMOBILIZATE

In exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2023 societatea a inregistrat urmatoarele miscari in cadrul imobiliarilor corporale:

- lei -

Elemente de active **)	Valoarea bruta ***)			
	Sold la 1 ianuarie 2023	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2023
0	1	2	3	4=1+2-3
Imobilizari necorporale	20.299	1.678	1.356	20.621
Terenuri	18.838.500			18.838.500
Constructii	8.047.520		150	8.047.370
Instalatii tehnice si masini	4.269.620	5.422	32.488	4.242.554
Alte instalatii, utilaje si mobilier	2.640.587			2.640.587
Investitii imobiliare, din care:	122.287.072			122.287.072
-Investitii imobiliare- terenuri	75.102.000			75.102.000
-Investitii imobiliare- constructii	47.185.072			47.185.072
Imobilizari corporale in curs de executie	2.965.399			2.965.399
Investitii imobiliare in curs de executie	-			-
Imobilizari financiare, din care:	975.052	9.870	677.349	307.573
-Titluri imobilizate	300.863			300.863
-Creante imobilizate	674.189	9.870	677.349	6.710
TOTAL	160.044.049	16.970	711.343	159.349.676

- lei -

Elemente de active **)	Deprecieri ****)				Sold la 31 decembrie 2023
	(amotizare si provizioane)				
	Sold la 1 ianuarie 2023	Deprecierea înregistrata în cursul exercitiului	Reduceri sau reluari	Ajustari constituite in cursul anului	
0	5	6	7	8	9=5+6-7-8
Imobilizari necorporale	19.668	1.329	1.356		19.641
Amenajeri de terenuri	0				0
Constructii	909.388	302.083	150		1.211.321
Instalatii tehnice si masini	4.184.314	28.921	32.488		4.180.747
Alte instalatii, utilaje si mobilier	1.994.563	113.973			2.108.536
Investitii imobiliare, din care:	5.329.674	1.782.478			7.112.152
-Investitii imobiliare- terenuri	0				0
-Investitii imobiliare- constructii	5.329.674	1.782.478			7.112.152
Imobilizari corporale in curs de executie	2.965.399				2.965.399
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	15.703.869	2.228.784	33.994		17.898.659

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ian 2023	Sold la 31 Dec 2023
0	10=1-5	11=4-9
Imobilizari necorporale	631	980
Terenuri	18.838.500	18.838.500
Constructii	7.138.132	6.836.049
Instalatii tehnice si masini	85.306	61.807
Alte instalatii, utilaje si mobilier	646.024	532.051
Investitii imobiliare, din care:	116.957.398	115.174.920
-Investitii imobiliare- terenuri	75.102.000	75.102.000
-Investitii imobiliare- constructii	41.855.398	40.072.920
Imobilizari corporale in curs de executie	0	0
Investitii imobiliare in curs de executie	0	0
Imobilizari financiare, din care:	674.189	6.710
-Titluri imobilizate	0	0
-Creante imobilizate	674.189	6.710
TOTAL	144.340.180	141.451.017

3.1. Imobilizari necorporale

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

In cursul anului 2023 societatea a achizitionat imobilizari necorporale in valoare totala de 1.678 lei, constand din licenta antivirus, si au fost scoase din evidenta licente antivirus, amortizate integral, in valoare totala de 1.356 lei .

3.2.Imobilizari corporale

In cursul anului 2023 societatea a inregistrat cresteri de imobilizari corporale in valoare de 5.422 lei, cresteri determinate de investitiile efectuate in achizitionarea de echipament IT constand in server si DVR pentabrid .

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Nu au fost achizitionate imobilizari corporale de la persoane afiliate.

In cursul anului 2023 imobilizarile corporale (212 si 213) s-au diminuat cu valoarea de 32.638 lei si au contat in scoaterea din evidenta in urma uzurii accentuate a :

- 3 hidranti subterani DN100 si o instalatie electrica pentru iluminat exterior, in valoare de 150 lei;
- echipamentelor din Bistro Conect, in valoare de 23.947 lei;
- echipament IT constand din Server Dell si o imprimanta EP1054, in valoare de 8.541 lei;

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.

La data de 31 decembrie 2023, societatea a inregistrat imobilizari corporale in curs de executie in valoare totala de 2.965.399 lei, reprezentand autorizatii si proiect de arhitectura pentru C4-C5, pentru care este constituita ajustare pentru deprecierea acestor imobilizari corporale in curs de executie (231), in proportie de 100%.

3.3.Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare in valoare de 307.573 lei, la 31 decembrie 2023, 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 valoarea a acestor imobilizari financiare in proportie de 100%.

Creantele imobilizate la 31 decembrie 2023 sunt in valoare de 6.710 lei si reprezinta - Fond de rulment la Asociatiile de Proprietari ;

-In cursul anului 2023 Fondul de Rezerva pentru Serviciul Datoriei, clauza stipulata in contractul de credit incheiat cu Unicredit Bank S.A., in valoare de 677.349 lei (echivalentul a 135.000 EUR) a fost inchis prin diminuarea soldului de credit;

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 4 : STOCURI

Structura stocurilor la 31.12.2023 este:

Caterorie	Sold 01.01.2023	Ajustari pentru depreciere	Sold 31.12.2023
Materii prime	21.564	-	21.564
Materiale consumabile	10.901	-	27.041
Obiecte de inventar	871	-	564
Total	33.336	-	49.169
Furnizori pentru cump.de bunuri	-	-	98
TOTAL	33.336		49.267

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 2023 nu s-au inregistrat pierderi din diminuarea valorii stocurilor.

Societatea a efectuat inventarierea patrimoniului in perioada 03 – 31 .01.2024 si nu a inregistrat diferente cantitativ valorice.

Top 5 furnizori de stocuri din anul 2023:

- PCS Profesional Cleaning Services SRL , achizitia a produselor de curatenie si igiena,cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2023 de 57.591 lei;
- Bratcorom Import Export SRL, achizitia corpurilor de iluminat, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2023 de 31.800 lei;
- Romstal Imex SRL, achizitia de obiecte sanitare, piese de schimb, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2023 de 8.645 lei;
- Dedeman SRL , achizitia de obiecte sanitare, piese de schimb, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2023 de 5.415 lei;
- RTC Profesional Experience SA achizitia de produse de papetarie, birotica, cu o valoare a stocului achizitionata in anul 2023 de 2.942 lei;

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023*

NOTA 5: CREANTE

La 31 decembrie 2023 creantele Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Creante	1 ianuarie 2023	31 decembrie 2023	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2023	
				Sub 1 an	Peste 1 an
1	Creante comerciale – terti	2.695.029	2.678.200	2.678.200	
2	Creante comerciale - alte parti legate	1.359.560	1.359.560	1.359.560	
3	Total creante comerciale	4.054.589	4.037.760	4.037.760	
4	Ajustari de depreciere pentru creante comerciale	-1.930.275	-1.894.416	-1.894.416	
5=3-4	Creante comerciale, net	2.124.314	2.143.344	2.143.344	
6	Sume de incasat de la entitatile afiliate (imprumuturi)				
7	Sume de incasat de la entitati asociate				
8	Sume de incasat de la entitati controlate in comun	129.449	137.506	8.057	129.449
9	Total sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun	129.449	137.506	8.057	129.449
10	Ajustari de depreciere pentru sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun	-129.449	-137.506	-8.057	-129.449
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	209.385	314.224	314.224	
13	Ajustari de depreciere pentru alte creante	-116.400	-167.628	-167.628	
14=12- 13	Alte creante, net	92.985	146.596	146.596	
15	Capital subscris si nevarsat	-	-	-	
16 = 5 + 11 + 14 + 15	Total creante comerciale si alte creante	2.217.299	2.289.940	2.289.940	

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

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

Alte creante	1 ianuarie 2023	31 decembrie 2023	Termen de lichiditate <i>Maturity</i>	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte creante de la alte parti legate (461)	151.400	167.628	167.628	
Decontari din operatiuni in participatie	-	-	-	
Alte creante cu bugetul statului	57.896	146.586	146.586	
Sume in curs de clarificare	-	-	-	
Alte creante (461, 425, 5187)	89	10	10	
Total alte creante	209.385	314.224	314.224	
Ajustari de depreciere pentru alte creante	-116.400	-167.628	-167.628	
Alte creante, net	92.985	146.596	146.596	

NOTA 6: Ajustari pentru deprecierea creantelor

La 31 decembrie 2023, societatea a considerat necesara suplimentata ajustarii pentru :

- deprecierea creantelor – decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii cu valoarea de 8.057 lei ;
- deprecierea creantelor –debitori diversi cu valoarea de 51.228 lei, astfel pentru Tina Industries SRL s-a constitui ajustare in valoare de 13.000 lei si decontari cu bugetul statului in valoare de 38.228 lei.

In cursul anului 2023 a fost incasata suma de 35.860 lei de la Top Delight Food SRL, diminuandu-se ajustarea constituita in anii precedenti.

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie 2023	Transferuri *)		Sold la 31 decembrie 2023
		în cont	din cont	
0	1	2	3	4=1+2-3
Ajustari pentru deprecierea creantelor-clienti	1.930.275	-	35.860	1.894.415
Ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii	129.449	8.057	-	137.506
Ajustari pentru deprecierea creantelor-debitori diversi	116.400	51.228	-	167.628

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 7: DATORII

La 31 decembrie 2023 datoriile societatii sunt in valoare de 63.692.401 lei , fata de 67.714.944 lei la 31 decembrie 2022. Au inregistrat o scadere la 31 decembrie 2023 comparativ cu 31 decembrie 2022 cu aproximativ 5,94%.

Din totalul mentionat mai sus 63.353.671 lei reprezinta datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an, iar diferenta de 338.730 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 31.12.2023 insumeaza 63.692.401 lei, si se compun din:

- lei -

<u>Datorii *)</u>	Sold la 31.12.2023	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1=2+3+4	2	3	4
Total din care:	63.692.401	63.353.671	338.730	
*Datorii financiare, din care:	62.040.125	61.701.395	338.730	
Alte imprumuturi si datorii asimilate (gar.clienti)	416.532	77.802	338.730	
Alte imprumuturi si datorii asimilate credit	60.901.482	60.901.482	-	
Dobanzi aferente altor imprumuturi	722.111	722.111		
*Alte datorii, din care:	1.652.276	1.652.276		
Furnizori interni	453.505	453.505		
Furnizori interni-alte parti legate/afiliate	173.127	173.127		
Furnizori de imobilizari	-	-		
Furnizori-facturi nesoosite	510.598	510.598		
Personal salarii+ retineri salarii	62.288	62.288		
Asigurari sociale	109.616	109.616		
Ctb.asiguratorie petru munca	7.046	7.046		
Impozit pe salarii	21.450	21.450		
Impozit pe profit	-	-		
TVA de plata	166.409	166.409		
TVA neexigibila	143.242	143.242		
Fonduri speciale	5	5		
Alte datorii fata de bugetul statului	138	138		
Creditori diversi	4.852	4.852		

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

La data de 31 decembrie 2023 soldul datoriilor financiare in valoare de 62.040.125 lei este format din :

- soldul creditului, format din principal si dobanda in valoare de 61.623.593 lei, echivalentul a 12.387.647,65 euro, din care 12.242.488,16 sold credit si 145.159,49 euro reprezentand dobanda aferente lunii decembrie;
- garantii primite de la clienti conform contractelor de locatiune, in valoare de 416.532 lei.

Conform Contractului 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, Imprumutatul a contractat un credit in valoare totala de 28.885.000 euro, in vedera amenajarii cladirii Conect 1, in spatii pentru birouri, amenajarea Gospodariei de Apa pentru incendii (*denumita generic GDA*) si pentru edificarea integrala a cladirii de birouri Conect 3.

Conform notificarii din 30.01.2023, UniCredit Bank a comunicat Imprumutatului Conect Business Park, intentia de a declara scadent imprumutul la data de 31 august 2023 (*data scadenta a facilitati 1+facilitatea 3, de credit*), solicitand totodata plata integrala a soldului.

La data scadenta de 31 august 2023, soldul creditul avea o valoare de de 12.683.083,20 euro format din Facilitatea 1 avand un sold de 2.941.716,60 euro, respectiv Facilitatea 3, avand un sold de 9.741.366,60 euro.

Din cauza imposibilitatii de a plati integral soldul, plus dobanda aferenta, Banca a initiat procedurile de exeutare silita in toate formele, in prima faza prin poprirea lichiditatilor din conturile in lei si valuta ale Imprumutatului Conect Business Park SA, si in subsidiar prin executarea silita imobiliara, impotriva imobilelor aflate sub ipoteca in favoarea bancii, situate la adresa din Bucuresti, B-dul. Dimitrie Pompei nr. 10A, Sector 2, asa cum rezulta din Dosarul de executare silita nr. 139/2023, respectiv Dosarul nr. 141/2023, instrumentate de Birorul de Executor Judecatoresc - Niculescu Dinu-Mihai.

Conform Notificarii Creditorilor nr. 70/12.12.2023, UniCredit Bank a informat Imprumutatul cu privire la cesiunea catre SIF 1 IMGB S.A., a intregii creante in valoare de 12.286.864,77 euro din care, 12.242.488,16 reprezentand principal si 44.376,61 euro dobanda la data de 12.12.2023, insotita de toate drepturile, garantiile si privilegiile sale, in acest sens fiind incheiat Contractul de Cesiune autentificat cu nr. 412/12.12.2023, de catre Biroul Individual Notarial INTENTA.

Prin urmare, la data auditarii situatiilor financiare, Societatea Conect Business Park SA, plateste c/valoarea cumulata a celor doua facilitati de credit, in rate lunare de principal plus dobanda aferenta, catre noul creditor SIF 1 IMGB S.A.

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

-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 62.288 lei reprezinta salariile personalului societatii. Suma de 61.491 reprezinta salarii care s-au achitat in cursul lunii ianuarie 2024, iar suma de 797 lei, reprezinta drepturi de personal neridicate.
- Datorii cu bugetul de stat si bugetul asigurarilor sociale de stat in suma de 447.906 lei si se refera la datorii curente ale societatii.

NOTA 8 : CASA SI CONTURI LA BANCII

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

	Sold la 1 ian 2023 Balance	Sold la 31 dec. 2023 Balance
Conturi la banci in lei	2.004.851	1.337.649
Conturi la banci in valuta	95.623	172
Numerar in casa /	5.087	2.307
Depozite bancare pe termen de cel mult 3 luni	-	-
Cecuri de incasat	-	-
Sume in curs de decontare	-	-
Avansuri de trezorerie	-	-
Total	2.105.561	1.340.128

Nu sunt identificate sume in curs de decontare la 31.12.2023

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 9: CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuielile in avans in suma de 71.361 lei reprezinta sume (asigurari, abonamente,taxe etc) inregistrate pana la sfarsitul perioadei analizate, dar care vor fi integrate in cheltuielile lunilor urmatoare.

	Sold la 1 ian. 2023	Sold la 31 dec. 2023	Sume la 31decembrie2023 de reluat intr-o perioada	
			<1 an	>1 an
Abonamente	5.310	3.875	2.720	1.155
Asigurari	12.445	12.856	12.856	-
Alte cheltuieli efectuate anticipat (proiect tehnic, releveu C1)	81.945	54.630	27.315	27.315
Total	99.700	71.361	42.891	28.470

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, si are urmatoarea componenta:

Subvenții nerambursabile (RON)	31.12.2022	31.12.2023
Total subvenții. din care:	9.233	4.416
termen scurt	4.817	4.416
termen lung	4.416	

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023*

NOTA 11: PROVIZIOANE

Provizioanele sunt destinate sa acopere datoriile a caror natura este clar definita și care la data bilantului 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 bilantului, 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 bilantului.

Provizioanele pentru riscuri și cheltuieli reprezinta o garantie a responsabilitatilor managerilor privind consolidarea patrimoniului și totodata a bunului mers al firmei pe care o coordoneaza. Totodata, acestea reprezinta una dintre masurile de siguranta pe care le realizeaza agentii economici in vederea asigurarii existentei unor informatii reale in situatiile financiare. Oricat de multa experienta ar avea un manager, fara un fundament sistematic al progresului economic si un control riguros constant, nu poate fi garantata o incredere privind fluxul informational venit din exterior sau interior. Din acest motiv, managerii iau in considerare potentialele riscuri, care ar afecta continuitatea activitatii companiei.

Sold la 1 Ian 2023	Transfer in cont	Transfer din cont	Sold la 31 Dec 2023
-	-	-	-

- Provizioane pentru pensii si alte obligatii similare -

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

-Provizioane pentru restructurare – Nu este cazul

-Provizioane pentru participarea personalului la profit – Nu este cazul

-Provizioane pentru garantii acordate clientilor – Nu este cazul

-Provizioane pentru impozite - Nu este cazul

-Provizioane pentru litigii - Nu este cazul

-Provizioane pentru contracte cu titlu oneros - Nu este cazul

-Provizioane pentru dezafectare imobilizari corporale - Nu este cazul

-Alte provizioane - Nu este cazul

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 12: CAPITALURI PROPRII

A) Capital social subscris si varsat 10.692.459,13 lei

La inchiderea exercitiului financiar 2023 SC.CONECT BUSINESS PARK S.A. are un capital social subscris si varsat in valoare de 10.692.459,13 lei divizat in 1.213.673 actiuni cu valoarea nominala de 8,81 lei.

Structura actionariatului	Sold la 01 ianuarie 2023	%	Sold la 31 decembrie 2022	%
TINAPACK CO SRL	10.381.396	97,09	10.381.396	97,09
Persoane fizice	289.725	2,71	289.725	2,71
Alte entitati pers.juridice	21.338	0,20	21.338	0,20
Total	10.692.459	100	10.692.459	100

B)Alte capitaluri proprii :

-Rezerva legala , in valoare de 976.511 lei la 31 decembrie 2023,s-a majorat in cursul exercitiului financiar 2023 cu suma de 31.670 lei, reprezinta rezerva legala constituita conform legislatiei in vigoare ;

- Alte rezerve, in valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2023 ;

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

La sfarsitul exercitiului financiar 2023 au un sold creditor in valoare de 76.635.962 lei.

Rezervele din reevaluare :

-s-au diminuat cu suma de 353.8870 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 are un sold debitor in valoare de (7.490.732)lei ;

-Rezultatul curent al exercitiului la 31 decembrie 2023 a inregistrat profit in valoare de 432.997 lei ;

Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 81.504.896 lei.

Au inregistrat o usoara crestere de aproximativ 0,53%, de la 81.071.899 lei la 31 decembrie 2022 la 81.504.896 lei la 31 decembrie 2023.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Rezultatul exercitiului

Repartizarea profitului	2023	2022	2021
Sold rezultat reportat sau profit nerepartizat (sold final 1171)	(29.880.282)	(29.113.271)	(30.418.470)
Profit net de repartizat/Pierdere (sold final 121)	432.997	(767.011)	1.394.704
-rezerva legala	31.670	-	89.505
-acoperirea pierderii contabile	401.327	-	1.305.199
-dividende	-	-	-
Rezultat reportat din corectare erori contabile ani anteriori (sold 1174)	30.420	30.420	30.420
Surplusul din reevaluare (sold 1175)	22.359.130	22.005.260	21.653.432
Profit nerepartizat, rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul exercitiului financiar (sold 117)	(7.089.405)	(7.844.602)	(7.429.419)

NOTA 13 : CIFRA DE AFACERI NETA

La 31.12.2023 cifra de afaceri realizata a fost in valoare de 17.851.585 lei.

Structura veniturilor realizate in anul 2023, in comparatie cu anul 2022, pe principalul segment de activitate al societatii si anume inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, a fost urmatoarea :

INDICATORI	2022	%	2023	%
	VALOARE		VALOARE	
Venit din chirii	10.737.782	70,05	11.479.776	64,31
Venituri din administrare	5.739.010	29,19	6.233.514	34,92
Venituri din activitati diverse	134.312	0,76	138.295	0,77
TOTAL	16.611.104	100	17.851.585	100

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

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

Cifra de afaceri a inregistrat o crestere cu 7,47%, in anul 2023, comparativ cu veniturile aferente anului 2022 (adica 17,85 milioane lei pentru anul 2022, fata de 16,61 milioane lei pentru anul 2021).

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Daca pentru perioada decembrie 2021 – decembrie 2020 gradul de ocupare a suprafetelor inchiriate a scazut cu aproximativ 10%, la decembrie 2022 fata de decembrie 2021, gradul de ocupare a suprafetelor inchiriate a crescut cu aproximativ 20%.

Suprafata inchiriată, din cele două cladiri de birouri a avut o evoluție constantă pe parcursul anului 2023, pentru perioada decembrie 2023-decembrie 2022 gradul de ocupare pentru cele două cladiri de birouri a înregistrat o diminuare cu aproximativ 7%.

NOTA 14 : ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind în principal valoarea subvenției pentru investiții transferate la venituri, penalități înregistrate de Societate conform Contractelor.

Componenta alte venituri din exploatate	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Venituri din despăgubiri, amenzi, penalități (ct.7581)	2.199.675	439
Venituri din vânzarea activelor (ct.7583)	-	-
Venituri din subvenții pentru investiții(ct.7584)	4.817	4.817
Alte venituri din exploatare (ct.7588)	5.059	3.810
Total alte venituri din exploatare	2.209.551	9.066

NOTA 15

Analiza rezultatului din exploatare

- lei -

Indicatori		Exercitiul precedent 31.12.2022	Exercitiul curent 31.12.2023
	0	1	2
1	Cifra de afaceri neta	16.611.104	17.851.585
2	Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	10.317.681	7.550.094
3	Cheltuielile activității de baza	2.886.692	2.990.639
4	Cheltuielile activităților auxiliare	19.552	14.420
5	Cheltuielile indirecte de producție	7.411.437	4.545.035
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	6.293.423	10.301.491
7	Cheltuieli de desfacere	0	0
8	Cheltuieli generale de administrație	4.093.691	4.034.766
9	Alte venituri din exploatare	2.209.551	9.066
10	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	4.409.283	6.275.791

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 16

CHELTUIELI CU PERSONALUL SI INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI DE SUPRAVEGHERE

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

Cheltuieli cu indemnizațiile	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
Indemnizații acordate Administrator	1.141.772	1.062.819
Cheltuieli cu avantaje materiale	-	-
Indemnizații de plată la sfârșitul perioadei către Administrator	21.375	21.187

- lei -

Cheltuirii cu salariile Directorilor	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
Cheltuieli cu salariile Directorilor	724.466	742.987
Cheltuieli cu avantaje materiale	4.509	3.810
Salarii de plată către Directori la sfârșitul perioadei	16.310	16.426

- lei -

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

La 31 decembrie 2023, 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 2023, Societatea nu are acordate avansuri spre decontare către membrii conducerii executive, nu a acordat credite directorilor și administratorului în cursul anului 2023.

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 2023

d) Salariatii:

- lei -

Sariati	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
Cheltuieli cu salariile(TESA+muncitori)	732.736	844.765
Salarii de plata la sf perioadei	20.733	23.878

e)

Categorie cheltuiala	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Cheltuieli cu tichete de masa acordate salariatilor	82.040	117.380
Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	969	15.332
Contributia asiguratorie pentru munca , datorata de angajator	58.600	59.949

f) Numarul mediu de salariatii

Sariati	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
Numărul mediu de angajați	16	18
Numărul efectiv de angajați la 31decembrie	17	18
Administrator	1	1
Directori	3	3
Personal TESA	3	2
Personal muncitor	10	12

Cheltuielile cu salariile de baza ale personalului au fost constante in anul 2023, fata de anul 2022. In conformitate cu prevederile Contractului Colectiv de Munca in vigoare, Societatea a mai acordat in cursul anului 2023 salariatilor urmatoarele beneficii: prime cu ocazia Sarbatorilor de Craciun si de Paste.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 17: ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

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

	Categorie cheltuieli	2023	2022
1	Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	20	12
2	Cheltuieli cu redeventele, locatiile de gestiune si chiriile	594.174	592.783
3	Cheltuieli de consultanta	227.388	-
4	Cheltuieli cu serviciile bancare si assimilate	56.930	52.315
5	Cheltuieli cu primele de asigurare	104.037	102.540
6	Cheltuieli cu pregatirea personalului	1.250	240
7	Cheltuieli privind comisioanele si onorariile	-	187.738
8	Cheltuieli cu colaboratorii	-	-
9	Cheltuieli cu studiile si cercetarile	-	-
10	Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	254.514	340.061
11	Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	34.937	35.979
12	Cheltuieli cu deplasari, detasari si transferari	-	-
13	Cheltuieli de protocol, reclama, publicitate si sociale	2.898	15.019
14	Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	1.715.717	1.557.624
15 (rd 1-14)	Cheltuieli privind prestatiile externe – total	2.991.865	2.884.311
16	Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte assimilate	950.992	1.062.920
17	Cheltuieli cu protectia mediului inconjurator	131	527
18	Cheltuieli privind reevaluarea imobiliarilor corporale	-	-
19	Cheltuieli privind calamitatile si alte evenimente similar	-	-
20	Alte cheltuieli	91.778	145.933
21 (rd 15-20)	Total	4.034.766	4.093.691

Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti includ:

	2023	2022
Costuri cu serviciile IT	26.896	30.176
Consultanta si audit	354.732	377.703
Servicii de management	-	-
Altele	1.334.089	1.149.745
Total	1.715.717	1.557.624

In anul 2023 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 2023

NOTA 18: VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

Venituri financiare		2023	2022
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	8.917	10.954
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	1.132.451	1.780.858
10	Venituri din sconturi obtinute	-	-
11	Alte venituri financiare	11.847	6.143
12= 6+11	Alte venituri financiare, total	1.144.298	1.787.001
13 =4+5+12	Venituri financiare, total	1.153.215	1.797.955

Cheltuieli financiare		2023	2022
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	5.320.501	2.604.906
6=1 la 5	Cheltuieli privind dobanzile, total	5.320.501	2.604.906
7	Pierderi din creante legate de participatii	-	-
8	Cheltuieli financiare privind ajustarile pt.pierdere de valoare a imobilizarilor financiare	-	300.863
9	Cheltuieli financiare privind ajustarile pt.pierdere de valoare a activelor circulante	8.056	4.989
10	Cheltuieli privind imobilizarile financiare cedate	-	1.436.909
11	Cheltuieli din diferente de curs valutar	1.467.040	1.757.866
12	Cheltuieli privind sconturile acordate	-	-
13	Alte cheltuieli financiare	-	-
14 = 7 la 13	Alte cheltuieli financiare, total	1.475.096	3.500.627
15 =6 +14	Cheltuieli financiare, total	6.795.597	6.105.533

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Veniturile financiare au scazut cu aprox. 36% în anul 2023 față de anul 2022(scaderea veniturilor financiare este generata de scaderea veniturilor din diferente de curs valutar), iar cheltuielile financiare au crescut cu aprox.11% în anul curent, față de anul precedent. Pe fondul acestei evoluții rezultatul financiar net a scăzut cu aproximativ 31% în anul 2023 față de anul 2022.

NOTA 19 : Informatii referitoare la impozitul pe profit curent

	<u>31.12. 2022</u>	<u>31.12. 2023</u>
Profit brut/(pierdere bruta)	101.705	633.409
Deduceri (rezerva legala)	-	31.670
Venituri neimpozabile	(223.355)	(35.860)
Cheltuieli nedeductibile	5.661.930	780.980
Profit impozabil	5.540.280	1.346.859
Pierdere fiscala de recuperate din anii precedenti	-	-
Profit impozabil	5.540.280	1.346.859
Pierdere fiscala de recuperate in anii urmasori		
Impozit pe profit	886.445	215.497
Reducere 2%+5% aplicata conform OUG153/2020	(17.729)	(15.085)
Impozit pe profit anual dupa scaderea bonif.	868.716	200.412

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 2023 este 16%.

Rezultatul brut aferent exercitiului financiar 2023 este profit in valoare de 633.409 lei.

Profitul contabil in suma de 633.409 lei s-a reantregit cu cheltuieli nedeductibile din punct de vedere fiscal in suma de 780.980 lei , s-au scazut alte venituri neimpozabile in valoare de 35.860 lei, s-a repartizat suma de 31.670 lei, reprezentand rezerva legala determinata conform Legii 31/1990 si Legii 227/2015, reprezentand 5% din profitul brut si a rezultat un profit impozabil in valoare de 1.346.859 lei si un impozit pe profit în suma de 215.497 lei, la care s-a aplicat reducerea de 2%+5% conform OUG152/2020, rezultand un impozit pe profit de plata in valoare de 200.412 lei.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023*

NOTA 20: INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE

20.1. Natura tranzactiilor cu partile legate

Valoarea tranzactiilor cu fiecare partener si soldul la sfarsit de an, in 2023 si 2022, 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 18.3 si 18.4.

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

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

Conform art. 3, din Contractul de Inchiriere, chiria lunara pentru folosinta acestui spatiu este de 2000 euro (plus TVA aferent), pe care Conect Business Park SA, in calitate de locatar, o plateste prin transfer bancar in contul locatorului Tina Industries SRL, in termen de 15 zile de la data primirii facturii. La data de 21.09.2023, structura asociatilor si implicit conducerea Societatilor Tina Industries SRL si TinaRom SRL s-a schimbat, in sensul ca asociat si administrator a fost numit Dan Besciu, asa cum rezulta din informatiile furnizate de Registrul Comertului Bucuresti si din Dosarul de executare nr. 109/2020, instrumentat de catre Birorul de Executor Judecatoresc - Ulman Bogdan Vasile.

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

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

Impactul pe care acest diferend il are asupra activitatii Societatii Conect Business Park SA, ale carei situatii financiare fac obiectul auditarii la data de 31.12.2023, 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.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023*

In tabelul de mai jos se prezinta natura tranzactiilor cu parti legate in 2023 – 2022:

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

20.3. Informatii cu privire la tranzactiile cu partile legate

20.3.1. Vanzari de bunuri si servicii

Sumarul vanzarilor de bunuri si servicii (Lei) catre parti afiliate in anul 2022 este urmatorul:

Denumire partener	Sold 01.01.2022	Total vanzari	Total incasari	Sold 31.12.2022
TINAPACK CO SRL	95.089	-	-	95.089
TOP DELIGHT SRL	449.481	-	-	449.481
WEALTH MAGNET MAKERS.SRL	80.355	-	-	80.355
TINA INDUSTRIES SRL	510.667	-	-	510.667
TINAROM SRL	190.627	-	-	190.627
EXACTA PROD COM SRL	33.341	-	-	33.341
Total-IC/2022	1.359.560	-	-	1.359.560

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023*

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

Denumire partener	Sold 01.01.2023	Total vanzari	Total incasari	Sold 31.12.2023
TINAPACK CO SRL	95.089	-	-	95.089
TOP DELIGHT SRL	449.481	-	-	449.481
WEALTH MAGNET MAKERS.SRL	80.355	-	-	80.355
TINA INDUSTRIES SRL	510.667	-	-	510.667
TINAROM SRL	190.627	-	-	190.627
EXACTA PROD COM SRL	33.341	-	-	33.341
Total-IC/2021	1.359.560	-	-	1.359.560

20.3.2 Alte venituri

Nu sunt situatii de prezentat.

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

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

Denumire partener	Sold 01.01.2023	Total plati	Total achizitii	Sold 31.12.2023
TINA INDUSTRIES SRL	-	185.673	185.673	-
Stockmax Enterprises Ltd, prin reprezentant fiscal	120.355	512.930	565.702	173.127
Total IC/2022	120.355	698.603	751.375	173.127

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023*

Sumarul achizitiilor comerciale (Lei) de la parti legate in 2022 este prezentat in tabelul urmat:

Denumire partener	Sold 01.01.2022	Total plati	Total achizitii	Sold 31.12.2022
TINA INDUSTRIES SRL	8.194	230.139	221.945	-
Stockmax Enterprises Ltd, prin reprezentant fiscal	68.274	512.427	564.508	120.355
TOP DELIGHT SRL	880	880	-	-
Total IC 2022	77.348	743.446	786.453	120.355

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

20.3.5. Avansuri comerciale incasate/platite

Avansuri comerciale platite-sume de recuperat

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

Avansuri comerciale platite

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

20.4 Imprumuturi acordate partilor legate

Imprumuturi acordate	Sold 01.01.2023	Imprumuturi acordate 2023 / Dobanzi inregistrate 2023	Total incasari	Sold 31.12.2023
O&C PROD COM SERV SRL	113.627	-	-	113.627
Dobanzi aferente imprumuturilor acordate	15.822	8.057	-	23.879
Total-IC/2022	129.449	8.057	-	137.506

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

20.5 Angajamente in legatura partile legate / affiliate

Nu exista angajamente extrabilantiere cu partile afiliate

NOTA 21: CHELTUIELI DE AUDIT

Auditul Societății pentru anul 2023 a fost asigurat de firma MGMT AUDIT & BPO S.R.L. Societatea a platit în anul 2023 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 2023, similar cu 2022, nu s-au identificat tranzactii care sa conduca la modificarea rezultatului anilor anteriori.

NOTA 24: CONTINGENTE

24.1 Taxare

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

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

24.2 Preturile de transfer

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

24.3 Pretentii de natura juridica (inclusiv valoarea estimata)

Exista litigii in curs:

-litigii de recuperare creante de la clienti;

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

Conform Hotararii nr. 543/12.09.2022, Tribunalul Bucuresti, Sectia a VIII-a Conflicte de Munca si Asigurari Sociale respinge cererea de chemare in judecata, formulata de reclamant, ca neintemeiata. Cu drept de apel in termen de 10 de zile de la comunicare, ce se depune la Tribunalul Bucuresti, Sectia a VIII-a Conflicte de Munca și Asigurari Sociale. Respinge apelul, ca nefondat, Hotarare 4314/2023, Pronuntata 19.09.2023.

24.4 Aspecte legate de mediu

In 2023, similar cu 2022, 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.

22.6.3. Riscul de credit

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 25: ANGAJAMENTE

25.1 Angajamente de capital

Societatea nu are angajamente de capital la 31.12.2023

25.2 Giruri si garantii acordate tertilor

La 31.12.2023 are constituit un Fond de rulment la Asociatiile de Proprietari.

25.3 Giruri si garantii primite de la terti

La 31.12.2023 Societatea are garantii in numerar primite de la clienti aferente contractelor de locatiune in suma de 416.532 lei.

25.4 Angajamente privind platile viitoare de chirii si leasing

Conect Business Park S.A. la 31 decembrie 2023 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 31.12.2023.

NOTA 26: EVENIMENTE ULTERIOARE

Nu exista evenimente ulterioare care sa fie prezentate .

Efecte ale razboiului din Ucraina

Deoarece Conect Business Park S.A. nu are relatii comerciale cu firme din Ucraina, activitatea operationala nu a fost afectata. Estimam ca nu va fi un impact semnificativ nici in 2024 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 2023, activitatea nu este afectata si nu se impune ajustarea acestora.

Aceste situatii financiare si notele aferente, de la pagina 1 la pagina 45 au fost autorizate pentru emitere si semnate de catre conducerea societatii la data de 15 martie 2024.

ADMINISTRATOR UNIC

TINA BURTON

Semnatura_____

Stampila unitatii

DIRECTOR ECONOMIC

MIHAELA OLTEANU

Semnatura_____



CONECT

BUSINESS PARK

DECLARATIE

Subsemnatii: Tina Burton in calitate de Administrator Unic si Olteanu Mihaela in calitate de Director Economic la Societatea comerciala CONECT BUSINESS PARK S.A., cu sediul in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sectorul 2, C.I.F. RO 116, nr.de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului J40/996/1991, declaram ca, dupa cunostintele noastre Situatia financiar-contabila la 31 decembrie 2023, 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 2023 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.

23 aprilie 2024

Tina Burton
Administrator Unic

Olteanu Mihaela
Director Economic

Bucuresti, 12 Martie 2024

CONECT BUSINESS PARK SA

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

RAPORT AUDIT

Situatii financiare individuale 31.12.2023

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 2023, 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	145,201,713 RON
Capitaluri proprii	81,504,896 RON
Cifra de afaceri	17,851,585 RON
Rezultatul anului - profit	432,997 RON

In opinia noastra situatiile financiare prezinta in mod fidel, sub toate aspectele semnificative pozitia financiara a societatii **CONECT BUSINESS PARK SA** la 31.12.2023 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.

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 2023 prin transmiterea de 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 2023, 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 2023, 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 intrepritari 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 frauda, 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 frauda si de a emite un raport de audit care sa includa opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, insa 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 frauda 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 frauda 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 frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda 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.

- ✓ Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția, în raportul de audit, asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, trebuie să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina ca Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- ✓ Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
- ✓ Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre altele aspecte, obiectivele planificate și programarea în timp a auditului, precum și constatările semnificative ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului nostru.

În numele,

MGMT AUDIT & BPO SRL

Inregistrat în Registrul 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
Registrul Public Electronic: FA 1263

Auditor: Gabriela Ciacaru

Inregistrat în Registrul 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
Registrul Public Electronic: AF 4044

București, 12 Martie 2024

