

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

Pentru exercitiul financiar incheiat
la 31 decembrie 2018

CUPRINS

Pagina

1.Raportul anual 2018(anexa 15)	3
2.Declaratie de guvernanta corporativa.....	16
3.Situatiile financiare anuale pentru exercitiul financiar incheiat la la 31 decembrie 2018.....	20
4.Notele explicative la Situatiile Financiare Anuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018.....	26
5.Declaratia persoanelor responsabile pentru intocmirea situatiilor financiare Si rapoartelor aferente acestora.....	43
6.Raportul auditorului financiar.....	44

Raport anual - 2018

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 2018

Data raportului : 16 aprilie 2019

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-mailt/Interet: secretariat@conectbusinesspark.ro/ www.coectbusinesspark.ro

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului : RO 116

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

Piața de tranzacționare a valorilor mobiliare emise :AeRO;

Capitalul social subscris și vărsat : 10.692.459,13 lei ;

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala
Clasa, tipul si numarul : actiuni, comune nominative, 1.213.673, valoare actiune = 8,81 lei

1. Analiza activității societății comerciale

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

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

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

La intocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile reglementarilor contabile in vigoare, ale Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale și situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completările ulterioare, precum si ale Ordinului 10/2019 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situatiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent Depozitarul Central ;

Auditul situatiilor financiare la 31 decembrie 2018, a fost efectuat, in conformitate cu Standardele de Audit adoptate de Camera Auditorilor din Romania, de catre societatea TOTAL AUDIT, in baza contractului nr.163/16.11.2018.

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale;

Inițiată în 1974 sub denumirea de Intreprinderea CONECT, s-a reorganizat ca societate comercială pe actiuni în baza legii 15/1990 la data de 12.03.1991 ca S.C.CONECT S.A. și înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/996/1991, având codul unic de înregistrare RO 116.

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

Nu este cazul.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În cursul anului 2018 societatea a înregistrat creșteri de imobilizări corporale în valoare de 303.359 lei, creștere determinată de investițiile efectuate în :

- lucrări de amenajare interioară a grupurilor sanitare aferente etajelor 3 și 4 din clădirea Conect 1, în valoare de 257.222 lei;
- achiziționarea și montarea a două centrale termice în valoare de 12.540 lei;
- achiziționarea unui telefon și a unui sistem de supraveghere și protecție a valorilor umane și materiale în valoare de 33.597 lei;

Nu au fost achiziționate imobilizări corporale de la persoane afiliate.

Diminuarile de imobilizări corporale în valoare de 58.766 lei au constat în casarea a 4 autoturisme.

În cursul anului 2018 societatea a achiziționat imobilizări necorporale în valoare totală de 1.210 lei, constând din licența antivirus în valoare de 1.004 lei și domeniul conectbusinesspark în valoare de 206 lei.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- a) în exercițiul financiar 2018 SC CONECT BUSINESS PARK S.A. a înregistrat profit net în valoare de 3.410.575 lei.
- b) cifra de afaceri 17.855.711 lei
- c) export, nu e cazul.
- d) costuri 14.626.677 lei
- e) % din piață deținut: nu s-a efectuat un studiu în acest domeniu;
- f) lichiditate 2.108.716 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;

Situatia privind ponderea principalelor categorii de produse si servicii in totalul cifrei de afaceri:

La 31.12.2018 cifra de afaceri realizata a fost de 17.855.711 lei, avand urmatoarea structura :

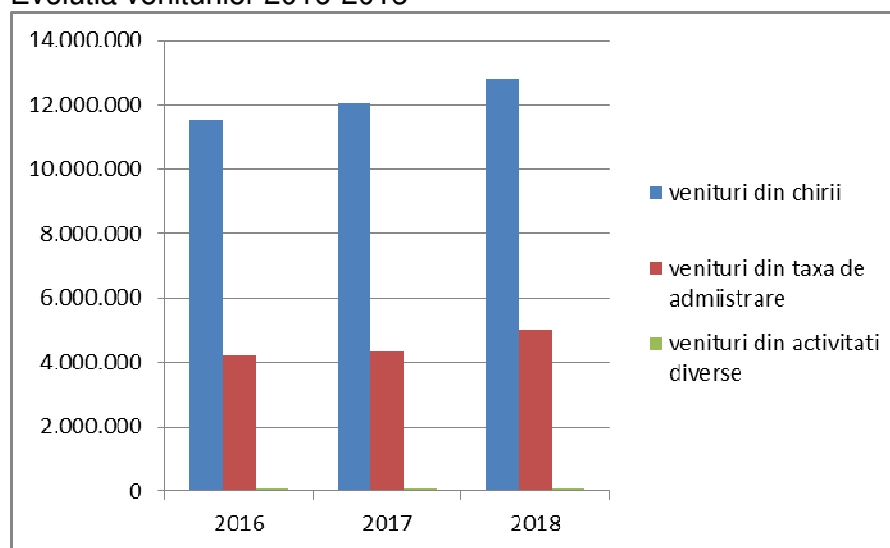
INDICATORI	2016 VALOARE	%	2017 VALOARE	%	2018 VALOARE	%
Venit din chirii	11.533.228	72,83	12.078.662	73,25	12.798.968	71,68
Venituri din taxa de administrare	4.221.262	26,66	4.339.120	26,31	4.983.228	27,91
Venituri din activitati diverse	80.244	0,51	72.300	0,44	73.515	0,41
TOTAL	15.834.734	100	16.490.082	100	17.855.711	100

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

Putem observa o crestere a cifrei de afaceri in anul 2018 fata de anul 2017 cu 8,28%, iar in anul 2017 fata de anul 2016 cu aproximativ 4,14%.

Aceasta crestere a cifrei de afaceri se datoreaza cresterii veniturilor din chirii cu aproximativ 6% in anul 2018 fata de anul 2017, respectiv cresterii gradului de ocupare a imobilelor.

Evolutia veniturilor 2016-2018



Situatia privind ponderea categoriilor de venituri in total venituri:

DENUMIRE INDICATORI	Valoare totala lei			Ponderea in total venituri		
	2016	2017	2018	2016 %	2017 %	2018 %
Venituri din exploatare	16.495.561	16.544.004	17.872.919	86,09	92,24	94,24
Venituri financiare	2.665.323	1.392.531	1.091.693	13,91	7,76	5,76
TOTAL VENITURI	19.160.884	17.936.535	18.964.612	100	100	100
Total Cifra Afaceri	15.834.734	16.490.082	17.855.711	-	-	-

Veniturile din exploatare au inregistrat o crestere de 8% in anul 2018 comparativ

cu anul 2017(17,8 mil lei fata de 16,5 mil lei), iar in anul 2017 comparativ cu anul 2016 a inregistrat o usoara crestere de 0,3% (16,5 mil lei fata de 16,4 mil lei).

Ponderea veniturilor din exploatare in total venituri a inregistrat o crestere de 2% in anul 2018 fata de anul 2017.

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 :

ALPIQ ROMINDUSTRIES SRL

Green Vision Seven SRL

ENGIE Romania S.A.

APA NOVA Bucuresti S.A.

PROFESSIONAL CLEANING SERVICES S.R.L.

IFMA SA

OTIS LIFT SRL

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

Situatia stocurilor conform bilantului contabil la 31.12.2018 se prezintă astfel :

• Materii prime	21.564 lei
• Materiale consumabile	20.325 lei
• Obiecte de inventar	2.684 lei
TOTAL	44.573 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 40-50.

Societatea inregistreaza o dependenta semnificativa fata de un singur client cu o pondere de 22% din totalul cifrei de afaceri.

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

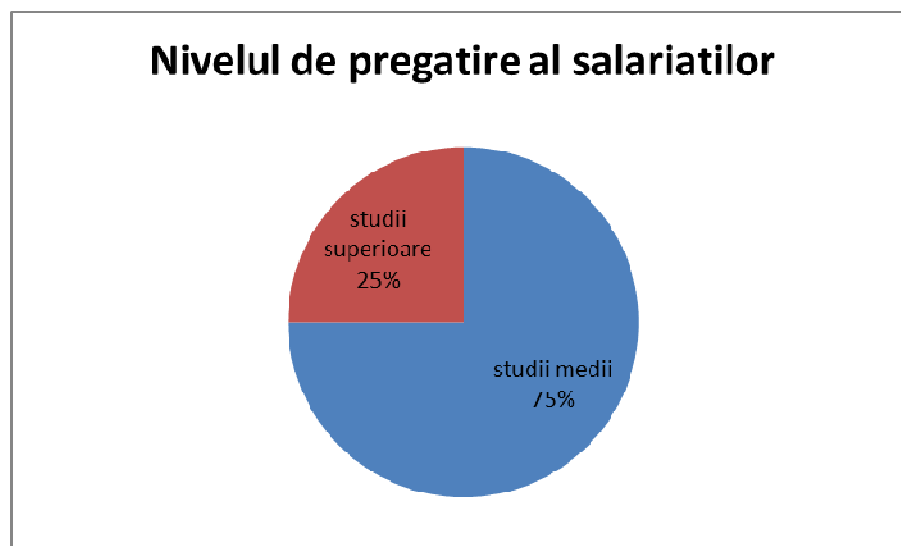
1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

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

Numarul mediu de salariati in anul 2018 este de 19 persoane, dintre care 3 directori executivi, 3 TESA si 13 muncitori.

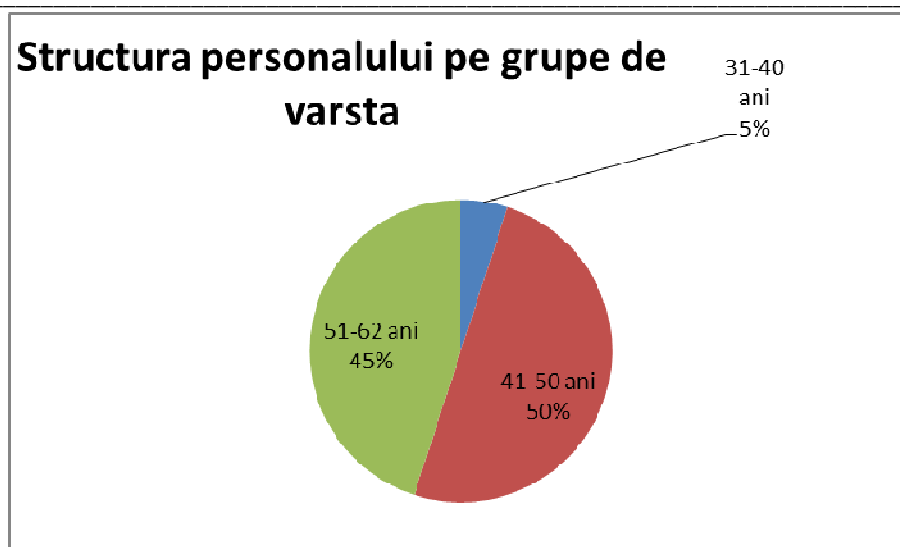
Nu sunt constituite sindicate.

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



La 31 decembrie 2018 categoria de varsta cu ponderea cea mai mare in societate a avut-o personalul cu varsta cuprinsa intre 41-50 ani(50%), urmata de cea intre 51-62 ani(45%) si intre 31-40 ani(5%).

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



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

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

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

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

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

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

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

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

Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului.

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

Referintele pentru creditele comerciale sunt obtinute pentru toti clientii, data de scadenta este atent monitorizata si sumele exigibile dupa depasirea termenului sunt urmarite cu promptitudine.

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

Riscul de creditare

Actiunile financiare care supun Societatea la concentrari potientiale de riscuri de creditare cuprind in principal creante din activitatea de baza. Riscul de credit aferent creantelor este unul mediu ca urmare a numarului de clienti din portofoliul de clienti al societatii si a raportului de 14% al clientilor incerti in cifra de afaceri. Astfel, societatea este expusa unui risc de credit datorat creantelor sale comerciale.

Riscul ratei dobanzii este asociat cu rata dobanzii, care afecteaza rezultatele financiare. Cheltuiala cu dobanda reprezinta 20% din totalul cheltuielilor. Reprezinta riscul cresterii cheltuielilor bancare si deci si a diminuarii profitului ca urmare a miscarii ratei dobanzii.

Societatea are incheiat contractul de imprumut in euro .

Riscul valutar -riscul de a inregistra pierderi decurgand din evolutia cursului de schimb. Societatea are datorii denuminate in valuta (leasing). Atat cumpararile cat si vanzarile Societatii sunt denuminate in lei. Conducerea Societatii nu poate estima evenimentele care ar putea avea un efect asupra pietei din Romania si ulterior ce efect ar putea avea asupra acestor situatii financiare.

Conducerea nu poate estima credibil efectele asupra situatiilor financiare ale Societatii rezultate din deteriorarea lichiditatii pietei financiare, deprecierea activelor financiare influentate de conditii de piata nelichide si volatilitatea ridicata a monedei nationale si a pietelor financiare. Conducerea Societatii considera ca ia toate masurile necesare pentru a sprijini cresterea activitatii Societatii in conditiile de piata curente prin:

- monitorizarea constanta a lichiditatii;
- previzionari ale lichiditatii curente;
- monitorizarea zilnica a fluxurilor de trezorerie si evaluarea efectelor asupra creditorilor sai a accesului limitat la fonduri si posibilitatea de crestere a operatiunilor.

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

Lichiditatea curentă reprezintă capacitatea societății de a-și acoperi datoriile curente pe seama activelor curente, nivelul minim recomandat pentru acest indicator fiind 2. Prin urmare lichiditatea curentă determinată la finele anului 2018 este de 2.58 comparativ cu finele anului 2017 cand a inregistrat 2,76 .

Lichiditatea imediată arata capacitatea societatii de a plati datoriile curente fara a lua in considerare stocurile, deoarece nu se pot transforma imediat in disponibil. Se recomanda cel putin o valoare supraunitara, lichiditatea imediata determinată la finele anului 2018 este de 2,55 comparativ cu finele anului 2017 cand a inregistrat 2,72 .

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

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

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

La data de 31.12.2018 structura creditului acordat de Unicredit Bank este urmatoarea:

Facilitate de credit	31.12.2017	31.12.2018	
Facilitatea 1	4.281.716 euro 19.951.515 lei	4.041.716 euro 18.850.162 lei	
Facilitatea 3	14.096.367 euro 65.684.839 lei	13.316.367 euro 62.106.202 lei	
TOTAL	18.378.083 euro 85.636.354 lei	17.358.083 euro 80.956.364 lei	

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

În anul 2018 societatea a realizat investiții în valoare de 304.569 lei, ceea ce reprezintă o diminuare cu aproximativ 22,2% față de investițiile realizate în anul precedent (391.308 lei).

Investițiile constau în :

- achiziționarea de imobilizări necorporale în valoare de 1.210 lei cum ar fi licențe antivirus;
- achiziția de imobilizări corporale în valoare de 303.359 lei, constau în lucrări de amenajare interioară a grupurilor sanitare aferente etajelor 3 și 4 din clădirea Conect 1, în valoare de 257.222 lei; montarea a două centrale termice în valoare de 12.540 lei; achiziționarea unui telefon și a unui sistem de supraveghere și protecție a valorilor umane și materiale în valoare de 33.597 lei;

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

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

- Scaderea gradului de ocupare al imobilelor închiriate;
- Creșterea prețurilor la utilități;

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. își desfășoară activitatea pe Platforma Pipera B-dul Dimitrie Pompei nr.10A, sector 2, București.

Principalele active corporale ale societății sunt:

- imobil, situat în București, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 format din teren în suprafața de 30.956,17 mp;
- imobil, situat în București, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10, sector 2, imobil format din teren în suprafața de 332,42 mp;
- imobil, situat în București, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10, sector 2, imobil format din teren în suprafața de 169 mp;
- imobil, situat în București, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 format din "Construcție Clădire de Birouri S+P+8E" cu o suprafață construită la sol de 1.617 mp și o suprafață desfasurată de 19.985 mp; GDA Gospodăria de apă pentru toată incinta (Consolidare și amenajare subsol) cu o suprafață construită la sol de 533 mp și o suprafață desfasurată de 533 mp;

- imobil, situat in jud.Ilfov, comuna Balotesti, format din teren in suprafata totala de 108.264 mp .
- imobil, situat in com.Balotesti, sat Saftica Intrarea Tec, nr.6, jud.Ilfov, imobil compus din teren in suprafata de 38.405,53 mp si constructiile edificate pe acesta cu o suprafata construita de 3.421,36 mp.
- imobil, situat in com.Balotesti, sat Saftica Intrarea Tec, nr.6, jud.Ilfov, imobil compus din teren in suprafata de 2.643,73 mp si constructiile edificate pe acesta cu o suprafata construita de 495,35 mp.
- imobil compus din teren situat in intravilanul orasului Predeal, teren pasune in suprafata de 623,15 mp .
- imobil compus din teren in suprafata de 24 mp si cladire cu o suprafata de 489 mp situat in intravilanul orasului Predeal,zona Clabucet.
- imobil compus din doua apartamente cu o suprafata totala de 170 mp situat in Bucuresti, sector 1.

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

Gradul de uzura al imobilizarilor corporale la 31.12.2018 este de 15,29 % (calculat ca raport intre amortizarea imobilizarilor corporale la 31.12.2018 in valoarea de 10.193.517 lei si soldul imobilizarilor corporale amortizabile in valoare de 66.670.492 lei).

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

Nu este cazul;

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

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

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

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

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor 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 exercitiului financiar 2016 societatea a inregistrat pierdere.
- In cadrul exercitiul financiar 2017 societatea a inregistrat un profit net de repartizat in suma de 137.180 lei.

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2017:

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

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

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2018:

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. Conducerea societății comerciale

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

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

Administrator Unic: Dna. Tina Burton, 66 ani, vechimea în funcție 19 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 societății cu un nr. de 40 acțiuni – 0.003%

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

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

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

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

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

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

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

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

c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

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

- a) perioada nedeterminata
- b) legatura de familie cu administratorul societatii-fica
- c) nu

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

- a) perioada nederminata
- b) nu este cazul
- c) nu

- **Director Tehnic** – 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;

b) Situația patrimoniului societatii

-lei-

Nr. Crt	Specificatie	31.12.2016	%	31.12.2017	%	31.12.2018	%
1	Active imobilizate	139.882.694	98,63	137.571.845	98,24	135.548.975	97,27
2	Ativecirculante,din care	1.912.396	1,35	2.451.111	1,75	3.788.154	2,72
	-stocuri	29.656		32.870		44.573	
	-creante	794.856		1.085.970		1.634.865	
	-disponibilitati	1.087.884		1.332.271		2.108.716	
3	Cheltuieli in avans	33.085	0,02	15.959	0,01	14.982	0,01
	TOTAL ACTIV	141.828.175	100	140.038.915	100	139.352.111	100
3	Capital social	10.692.459		10.692.459		10.692.459	
4	Rezerve	58.844.592		58.561.150		58.488.914	
5	Capital propriu	52.962.220	37,34	53.099.399	37,92	56.509.975	40,55
6	Datorii	88.648.749	62,50	86.722.310	61,93	82.530.154	59,23
7	Venituri in avans	217.206	0,15	217.206	0,16	311.982	0,22
	TOTAL PASIV	141.828.175	100	140.038.915	100	139.352.111	100

Activele totale ale societatii la 31 decembrie 2018 au scazut cu 0,49% fata de nivelul inregistrat la 31 decembrie 2017 ca urmare a scaderii activelor imobilizate.

Activele imobilizate au inregistrat o scadere de 1,47% fata de 31 decembrie 2017. Scaderea s-a produs ca urmare a amortizarii inregistrata in cursul anului 2018.

Activele circulante au crescut cu 54,55%, de la 2.451.111 lei la 31 decembrie 2017, la 3.788.154 lei la 31 decembrie 2018.Cresterea a fost determiata in principal de cresterea disponibilitatilor banesti, cresterea creantelor, precum si a stocurilor.

Capitalurile proprii au înregistrat o creștere de 6,42%, de la 53.099.399 lei la 31 decembrie 2017, la 56.509.975 lei la 31 decembrie 2018. În structura, au înregistrat modificări următoarele elemente de capitaluri:

- Rezerva legală, în valoare de 667.519 lei la 31 decembrie 2018 s-a majorat cu suma de 216.897 lei, reprezintă rezerva legală constituită conform legislației în vigoare;

- Alte rezerve, în valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare în cursul exercitiului financiar 2018;

- Rezervele din reevaluare, la sfârșitul exercitiului financiar 2018 au un sold creditor în valoare de 57.532.026 lei, s-au diminuat cu suma de 289.133 lei reprezentând surplusul realizat din aceste rezerve. Reprezintă diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea la curs istoric a imobilizărilor.

- Rezultatul reportat are un sold debitor în valoare de (15.865.076) lei;

- Rezultatul curent la 31 decembrie 2018 a înregistrat profit în valoare de 3.410.575 lei;

Datoriile societății au înregistrat o diminuare cu 4,83% la 31 decembrie 2018 față de aceeași perioadă a anului 2017, ca urmare a scaderii datoriilor pe termen lung, respectiv plata creditului bancar.

- c) 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;

	2016	2017	-lei- 2018
VENITURI DIN EXPLOATARE	16.495.561	16.544.004	17.872.919
CHELTUIELI PT.ACTIV.DE EXPLOATARE	17.349.370	10.604.706	10.482.203
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	(853.809)	5.939.298	7.390.716
VENITURI FINANCIARE	2.665.323	1.392.531	1.091.693
CHELTUIELI FINANCIARE	7.051.883	7.194.649	4.144.474
REZULTATUL FINANCIAR	(4.386.560)	(5.802.118)	(3.052.781)
TOTAL VENITURI	19.160.884	17.936.535	18.964.612
TOTAL CHELTUIELI	24.401.253	17.799.355	14.626.677
PROFIT BRUT		137.180	4.337.935
PIERDERE BRUTĂ	(5.240.369)		
IMPOZIT PE PROFIT	-		927.360
REZULTATUL NET - PROFIT	-	137.180	3.410.575
PIERDERE	(5.240.369)		

Din analiza contului de profit și pierdere se poate constata că societatea a înregistrat un profit net în valoare de 3.410.575 lei.

Făcând analiza pe structura veniturilor în exercițiul încheiat societatea a înregistrat profit din activitatea de exploatare în valoare de 7.390.716 lei și o pierdere din activitatea financiară în valoare de 3.052.781 lei.

Pierderea financiara se datoreaza in principal activitatii financiare, respectiv diferentelor de curs valutar si a dobanzilor bancare platite aferente creditului pe termen lung contractat cu Unicredit Bank SA.

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

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

METODA DIRECTA

lei

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
A		
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	2017	2018
Incasari de la clienti	19.745.715	21.772.496
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	5.207.445	5.771.816
Plati catre si in numele angajatilor	1.373.944	1.591.537
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	2.019.392	2.134.186
Dobanzi si comisioane bancare platite	3.960.040	3.075.606
Impozit pe profit platit	0	634.624
Tva platit	2.332.962	2.557.262
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari din asigurari si despagubiri	0	0
<i>Trezorerie neta din activitati de exploatare</i>	4.851.932	6.007.465
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	356.625	360.898
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	14.954	0
Dobanzi incasate	329	577
Dividende incasate	0	0
<i>Trezorerie neta din activitatra de investitie</i>	-341.342	-360.321
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		
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	145.192	119.775
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	5.000	5.000
Imprumuturi platite	4.116.011	4.745.924
<i>Trezorerie neta din activitatra de finantare</i>	-4.266.203	-4.870.699
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	244.387	776.445
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	1.087.884	1.332.271
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	1.332.271	2.108.716

6.Semnături

TINA BURTON
ADMINISTRATOR UNIC

MIHAELA OLTEANU
DIRECTOR ECONOMIC

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

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

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.			Administratorului Unic/Directorului General este stabilita prin actul constitutiv. Nivelul remuneratiei este aprobat prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor.
<p>Principiu:</p> <p>Societatea va disemina cele mai importante informatii atat in limba romana cat si in limba engleza, oferind astfel posibilitatea investitorilor romani si straini de a avea acces la aceleasi informatii in acelasi timp. Societatile din domeniul IT sunt incurajate sa-si publice rapoartele financiare, daca astfel au fost realizate – si eventual revizuite si auditate, daca este cazul - in sistemul GAAP, suplimentar fata de raportarile realizate, publicate si revizuite sau auditate in conformitate cu regulile generale in materia raportarilor financiare.</p>			
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: anularea/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	x		

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

Data 16/04/2019

Administrator Unic - Tina Burton

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2018

Denumirea elementului	31.12.2017	31.12.2018
Active imobilizate		
Imobilizari necorporale	1.642	1.196
Imobilizari corporale	135.829.021	133.806.597
Imobilizari financiare	1.741.182	1.741.182
Total active imobilizate	137.571.845	135.548.975
Active circulante		
Stocuri	32.870	44.573
Creante	1.085.970	1.634.865
Casa si conturi la banci	1.332.271	2.108.716
Total active circulante	2.451.111	3.788.154
<hr/>		
Cheltuieli in avans	15.959	14.982
<hr/>		
Datorii curente	889.400	1.466.641
<hr/>		
Active circulante nete/Datorii curente nete	1.577.670	2.336.495
Total active minus datorii curente	139.149.515	137.885.470
<hr/>		
Datorii pe termen lung	85.832.910	81.063.513
<hr/>		
Venituri in avans	217.206	311.982
<hr/>		
Capital si rezerve		
Capital social subscris si varsat	10.692.459	10.692.459
Rezerve din reevaluare	57.821.159	57.532.026
Rezerve legale	450.622	667.519
Alte rezerve	289.369	289.369
Profit sau pierdere reportata	(16.284.531)	(15.865.076)
Rezultatul exercitiului financiar	137.180	3.410.575
Repartizare din profit	6.859	216.897
Total capitaluri proprii	53.099.399	56.509.975

Administrator unic,
Tina Burton

Director economic,
Mihaela Olteanu

**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE
LA DATA DE 31.12.2018**

Denumirea elementului	31.12.2017	-lei- 31.12.2018
Venituri din exploatare		
Venituri din cifra de afaceri	16.490.082	17.855.711
Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	0	0
Alte venituri	53.922	17.208
Total venituri din exploatare	16.544.004	17.872.919
Cheltuieli din exploatare		
Cheltuieli privind stocurile	205.304	198.738
Cheltuieli cu energia si apa	1.354.890	1.548.861
Cheltuieli cu personalul	2.466.474	2.815.939
Ajustari de valoare privind activele imobilizate	2.434.986	2.327.440
Ajustari de valoare privind activele curente	95.509	19.500
Cheltuieli privind prestatiile externe	2.855.645	2.573.345
Alte cheltuieli	1.191.898	998.380
Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale	0	0
Total cheltuieli din exploatare	10.604.706	10.482.203
Profitul din exploatare	5.939.298	7.390.716
Venituri financiare	1.392.531	1.091.693
Cheltuieli financiare	7.194.649	4.144.474
Profitul financiar	-5.802.118	-3.052.781
TOTAL VENITURI	17.936.535	18.964.612
TOTAL CHELTUIELI	17.799.355	14.626.677
Profitul sau pierderea bruta	137.180	4.337.935
Impozitul pe profit	-	927.360
PROFITUL SAU PIERDEREA NETA	137.180	3.410.575

Administrator unic,
Tina Burton

Director economic,
Mihaela Olteanu

SITUATIA ACTIVEI IMOBILIZATE
la data de 31.12.2018

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute			
		Sold initial	Cresteri	Reduceri	Sold final
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				
Alte imobilizari	02	20.270	1.210		21.480
Avansuri acordate pt imob nec	03				
Active necorporale de exploatare si evaluare a resurselor minerale	04				
TOTAL (rd.01 la 04)	05	20.270	1.210		21.480
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	06	17.858.347			17.858.347
Constructii	07	6.614.815			6.614.815
Instalatii tehnice si masini	08	5.053.674	12.540	58.766	5.007.448
Alte instalatii, utilaje si mobilier	09	2.316.104	33.597		2.349.701
Incestitii imobiliare	10	108.582.114	257.222		108.839.336
Active corporale de exploatare si evaluare a resurselor minerale	11	0			0
Active biologice productive	12	0			0
Imobilizari corporale in curs de executie	13	3.110.543			3.110.543
Investitii imobiliare in curs de executie	14	219.925	257.222	257.222	219.925
Avansuri acordate pentru imob.corporale	15				
TOTAL (rd.06 la 15)	16	143.755.522	560.581	315.988	144.000.115
III.Imobilizari financiare	17	1.741.182			1.741.182
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	18	145.516.974	561.791	315.988	145.762.777

Administrator unic,
Tina Burton

Director economic,
Mihaela Olteanu

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2018

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortiz.aferenta imobiliz.scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte imobilizari	20	18.628	1.656		20.284
Active necorporale de exploatare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	18.628	1.656		20.284
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24	232.759	231.246		464.005
Instalatii tehnice si masini	25	4.132.136	281.543	58.766	4.354.913
Alte instalatii, utilaje si mobilier	26	1.820.640	59.273		1.879.913
Incestitii imobiliare	27	1.740.966	1.753.721		3.494.687
Active corporale de exploatare si evaluare a resurselor minerale	28	0			0
Active biologice productive	29	0			0
TOTAL (rd.23 la 29)	30	7.926.501	2.325.783	58.766	10.193.518
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22+30)	31	7.945.129	2.327.439	58.766	10.213.802

Administrator unic,
Tina Burton

Director economic,
Mihaela Olteanu

Situatia modificarii capitalurilor proprii la 31 decembrie 2018

lei

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri	Reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		Total, din care :	Total, din care :	
A	1	2	4	6
Capital subscris	10.692.459		0	10.692.459
Rezerve din reevaluare	57.821.159		289.133	57.532.026
Rezerve legale	450.622	216.897	0	667.519
Alte rezerve	289.369	0	0	289.369
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C			
	Sold D	36.680.229	130.321	36.549.908
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	20.365.278	289.133	20.654.412
	Sold D			
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C	30.420		30.420
	Sold D			
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	137.180	19.117.134	3.410.575
	Sold D	0		0
Repartizarea profitului		6.859	216.897	216.897
Total capitaluri proprii		53.099.399	19.413.126	16.002.551
				56.509.975

Administrator unic,
Tina Burton

Director economic,
Mihaela Olteanu

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

METODA DIRECTA

lei

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
A		
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	2017	2018
Incasari de la clienti	19.745.715	21.772.496
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	5.207.445	5.771.816
Plati catre si in numele angajatilor	1.373.944	1.591.537
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	2.019.392	2.134.186
Dobanzi si comisioane bancare platite	3.960.040	3.075.606
Impozit pe profit platit	0	634.624
Tva platit	2.332.962	2.557.262
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari din asigurari si despagubiri	0	0
<i>Trezorerie neta din activitati de exploatare</i>	4.851.932	6.007.465
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	356.625	360.898
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	14.954	0
Dobanzi incasate	329	577
Dividende incasate	0	0
<i>Trezorerie neta din activitatra de investitie</i>	-341.342	-360.321
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		
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	145.192	119.775
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	5.000	5.000
Imprumuturi platite	4.116.011	4.745.924
<i>Trezorerie neta din activitatra de finantare</i>	-4.266.203	-4.870.699
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	244.387	776.445
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	1.087.884	1.332.271
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	1.332.271	2.108.716

TINA BURTON
ADMINISTRATOR UNIC

MIHAELA OLTEANU
DIRECTOR ECONOMIC

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Entitatea care raporteaza

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

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

La întocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale Ordinului 10/2019 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

Nota 1

ACTIVE IMOBILIZATE

În exercitiul financiar încheiat la data de 31.12.2018 societatea a înregistrat următoarele miscari în cadrul imobilizarilor corporale:

- lei -

Elemente de active **)	Valoarea bruta ***)			
	Sold la 1 ianuarie	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie
0	1	2	3	4=1+2-3
Alte imobilizari	20.270	1.210	0	21.480
Terenuri	17.858.347	0	0	17.858.347
Constructii	6.614.815	0	0	6.614.815
Instalatii tehnice si masini	5.053.674	12.540	58.766	5.007.448
Alte instalatii, utilaje si mobilier	2.316.104	33.597	0	2.349.701
Investitii imobiliare	108.582.114	257.222	0	108.839.336
Avansuri si imobilizari corporale in curs	3.330.468	257.222	257.222	3.330.468
Imobilizari financiare	1.741.182	0	0	1.741.182
TOTAL	145.516.974	561.791	315.988	145.762.777

Elemente de active **)	Deprecieri ****)			
	(amortizare si provizioane)			
	Sold la 1 ianuarie	Deprecierea înregistrata în cursul exercitiului	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie
0	5	6	7	8=5+6-7
Alte imobilizari	18.628	1.656	0	20.284
Terenuri	0	0	0	0
Constructii	232.759	231.246	0	464.005
Instalatii tehnice si masini	4.132.136	281.543	58.766	4.354.913
Alte instalatii, utilaje si mobilier	1.820.640	59.273	0	1.879.913
Investitii imobiliare	1.740.966	1.753.721	0	3.494.687
Avansuri si imobilizari corporale in curs	0	0	0	0
Imobilizari financiare	0	0	0	0
TOTAL	7.945.129	2.327.439	58.766	10.213.802

Imobilizari necorporale

Imobilizările 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 2018 societatea a achizitionat imobilizarir necorporale in valoare totala de 1.210 lei, constand din licenta antivirus i valoare de 1.004 lei si domeniul conectbusinsspark in valoare de 206 lei.

Imobilizari corporale

In cursul anului 2018 societatea a inregistrat cresteri de imobilizari corporale in valoare de 303.359 lei, crestere determinata de investitiile efectuate in :

- lucrari de amenajare interioara a grupurilor sanitare aferente etajelor 3 si 4 din cladirea Conect 1, in valoare de 257.222 lei;
- achizitionarea si montarea a doua centrale termice in valoare de 12.540 lei;
- achizitionarea unui telefon si a unui sistem de suprageghere si protectie a valorilor umane si materiale in valoare de 33.597 lei;

Nu au fost achizitionate imobilizari corporale de la persoane afiliate.

Diminuarile de imobilizari corporale in valoare de 58.766 lei au constat in casarea a 4 autoturisme.

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

Imobilizari financiare

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

Imobilizarile financiare inregistrate la 31.12.2018 constau în titluri de participare S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A. detine titluri de participare la :

- S.C. O&C PROD COM SRL in proportie de 90% din capitalul social;
- MERATHEA ESTATES LTD in proportie de 25% din capitalul social , persoana juridica rezidenta in Statul Cipru, adresa 16 Krinos St.,Limassol, inregistrata la autoritati sub nr.HE 223514/21.02.2008.

NOTA 2

Propunere de repartizare a profitului din exercitiul financiar 2018

S.C.Conect Business Park S.A. a inregistrat in cadrul exercitiului financiar 2018 un profit net in valoare de 3.410.575 lei.

Propunere de repartizare a profitului la 31.12.2018:

- Constituire rezerva legala: 216.897 lei;
- Acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 3.193.678 lei;

NOTA 3

Analiza rezultatului din exploatare

- lei -

Indicator		Exercitiul precedent	Exercitiul curent
0		1	2
1	Cifra de afaceri neta	16.490.082	17.855.711
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	6.557.163	6.910.478
3	Cheltuielile activitatii de baza	2.621.362	2.982.598
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare	50.416	32.079
5	Cheltuielile indirecte de productie	3.885.385	3.895.801
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	9.932.919	10.945.233
7	Cheltuieli de desfacere	0	0
8	Cheltuieli generale de administratie	4.047.543	3.571.725
9	Alte venituri din exploatare	53.922	17.208
10	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	5.939.298	7.390.716

NOTA 4

Situatia creantelor si datoriilor

- lei -

<u>Creante</u>	Sold la 31.12.2017	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1=2+3	2	3
Total din care:	1.634.865	1.316.933	317.932
Furnizori debitori pentru prestari de servicii	-	-	-
Clienti interni	638.891	546.933	91.958
Clienti incerti	2.546.972	44.775	2.502.197
Clienti facturi de intocmit	719.463	719.463	-
Contributii bugetul de stat	84.081	43.124	40.957
Debitori diversi	298.212	-	298.212
Decontari privind interes, de particip SC O&C PROD.	103.627	5.000	98.627
Dobanzi aferente decontarilor cu entitatile as.O&CPROD	5.618	2.413	3.205
Ajustari pt.deprecierea creantelor clienti	-2.546.972	-44.775	-2.502.197
Ajustari pt.deprecierea creantelor debitori diversi	-116.400	-	-116.400
Ajustari pt.deprecierea creantelor decontari cu asociatii	-98.627	-	-98.627
TOTAL CREANTE	1.634.864	1.316.933	317.932

- lei -

Datorii *)	Sold la 31.12.2018	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1=2+3+4	2	3	4
Total din care:	82.530.154	6.239.172	23.864.624	52.426.358
*Datorii financiare	81.063.513	4.850.877	23.799.340	52.413.296
*Alte datorii, din care:	1.466.641	1.388.295	65.284	13.062
Furnizori interni	378.671	309.148	56.461	13.062
Furnizori de imobilizari	6.238	6.238		
Furnizori-facturi nesosite	289.678	289.678		
Personal salarii+ retineri salarii	47.241	47.241		
Asigurari sociale	129.539	129.539		
Ctb.asiguratorie petru munca	8.239	8.239		
Impozit pe salarii	24.800	24.800		
Impozit pe profit	292.736	292.736		
TVA de plata	205.953	205.953		
TVA neexigibila	73.745	73.745		
Fonduri speciale	8	8		
Alte datorii fata de bugetul statului	970	970		
Creditori diversi	8.823		8.823	

La data de 31 decembrie 2018, soldul datoriilor financiare in valoare de 81.063.513 lei este format din:

- 80.956.364 lei (echivalentul a 17.358.083 euro) un credit acordat de catre UnicreditBank
- 107.149 lei (echivalentul a 22.974 euro) Contract de leasing prin IDEA LEASING IFN S.A.

Creditul este format din doua facilitati:

- 1) Facilitatea 1 care la data
de 31 decembrie 2018 are un sold de 18.850.162 lei
(echivalentul a 4.041.716 euro)
Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1 (una) luna plus 3,5% pe an;
- 2) Facilitatea 3 care la data
de 31 decembrie 2018 are un sold de 62.106.202 lei
(echivalentul a 13.316.367 euro)
Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1 (una) luna plus 3,5% pe an;

Acest credit a fost garantat prin:

- Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei , nr. 10A, sector 2, compus din teren in suprafata totala de 30.759.01 mp;
- Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din constructia S+P+8ET tehnic, avand o suprafata construita la sol de 1.617 mp si constructia compusa din gospodarie de apa, avand o suprafata construita la sol de 533 mp si o suprafata utila totala de 428,61 mp;

-Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din teren In suprafata de 332.42 mp;
-Gaj asupra soldurilor tuturor conturilor de disponibil deschise de catre societate la Unicredit Bank.

NOTA 5

CAPITALURI PROPRII

A) Capital social subscris si varsat 10.692.459,13 lei

La inchiderea exercitiului financiar 2018 SC.CONECT BUSINESS PARK S.A. are un capital social subscris si varsat in valoare de 10.692.459,13 lei divizat in 1.213.673 actiuni cu valoarea nominala de 8,81 lei.

B)Alte capitaluri proprii :

- Rezerva legala , in valoare de 667.519 lei la 31 decembrie 2018 s-a majorat cu suma de 216.897 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 2018 ;

- Rezervele din reevaluare ,la sfarsitul exercitiului financiar 2018 au un sold creditor in valoare de 57.532.026 lei, s-au diminuat cu suma de 289.133 lei reprezentand surplusul realizat din aceste rezerve. Reprezinta diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea la curs istoric a imobilizarilor.

-Rezultatul reportat are un sold debitor in valoare de (15.865.076)lei ;

- Rezultatul curent la 31 decembrie 2018 a inregistrat profit in valoare de 3.410.575 lei ;

Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 56.509.975 lei. Au inregistrat o crestere de 6,42%, de la 53.099.399 lei la 31 decembrie 2017 ajungand la 56.509.975 lei la 31 decembrie 2018.

NOTA 6

Ajustari pentru deprecierea creantelor

La 31 decembrie 2018, societatea a considerat necesara constituirea unei ajustari pentru deprecierea creantelor clienti in valoare de 44.775 lei, pentru societatile afiliate.

In cursul anului a fost anulata ajustarea pentru deprecierea creantei clientului incert Glamour Floors SRL, in baza Hotararii judecatoresti definitive din data de 23.05.2017, in valoare de 144.208,30 lei , iar de la Tina Industries SRL lei, s-a incasat suma de 8.313,20 lei diminuandu-se ajustarea constituita in anii precedenti.

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie	Transferuri *)		Sold la 31 decembrie
		in cont	din cont	
0	1	2	3	4=1+2-3
Ajustari pentru deprecierea creantelor-clienti	2.654.718	44.775	152.522	2.546.971
Ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii	98.627	-	-	98.627
Ajustari pentru deprecierea creantelor-debitori diversi	116.400	-	-	116.400

NOTA 7

PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

POLITICI SI TRATAMENTE CONTABILE SEMNIFICATIVE

Situatiile financiare anuale au fost întocmite în conformitate cu Legea contabilitatii nr.82/1991, republicata și cu prevederile cuprinse în Reglementările contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr.1802/2014.

APLICAREA PRINCIPILOR CONTABILE

Principiul continuitatii activitatii.

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

La sfârșitul exercitiului 2018 nu au existat elemente de nesiguranta legate de anumite evenimente care sa duca la incapacitatea societatii de a-si continua activitatea.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Moneda de prezentare a situațiilor financiare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională. Elementele incluse în aceste situațiile financiare sunt prezentate în lei românești.

Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile Societății în monedă străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României pentru data când au fost efectuate tranzacțiile. Soldurile în valuta sunt convertite în lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilanțului. Diferențele de curs favorabile sau nefavorabile rezultate din decontarea tranzacțiilor în valuta și din reevaluarea soldurilor la închiderea exercitiului financiar sunt recunoscute ca venituri sau cheltuieli în contul de profit și pierdere.

Imobilizări necorporale

1. Concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare Licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare se înregistrează la costul de achiziție Licențele și activele similare sunt amortizate folosind metoda liniară pe o perioadă de 12 luni.

2. Avansuri și alte imobilizări necorporale

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programele informatice achiziționate de la terți pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale Cheltuielile care permit imobilizărilor necorporale să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial sunt adăugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizări necorporale dacă nu sunt parte integrantă a imobilizărilor corporale.

Imobilizări corporale

1. Cost/evaluare

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

Reevaluarile trebuie facute cu suficienta regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data bilanțului, astfel societatea procedează la reevaluarea imobilizărilor corporale terenuri și clădiri, existente la sfârșitul exercitiului financiar, o dată la 3 ani, astfel încât acestea să fie prezentate în contabilitate la valoarea justă, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări în situațiile financiare întocmite pentru acel exercițiu.

Întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se trec pe cheltuieli atunci când apar, iar îmbunătățirile semnificative aduse imobilizărilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viață a acestora sau care măresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice de către acestea, sunt capitalizate.

2. Amortizare

Amortizarea se calculează la valoarea de intrare, folosindu-se metoda de amortizare liniară de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor.

3. Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt vândute sunt scăzute din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Profitul rezultat dintr-o asemenea operațiune este inclus în contul de profit și pierdere curent.

4. Costurile îndatorării

Cheltuielile cu dobânzile aferente tuturor împrumuturilor sunt trecute pe cheltuieli în momentul în care se efectuează.

Deprecierea activelor

Imobilizările corporale și alte active pe termen lung sunt revizuite pentru identificarea pierderilor din depreciere ori de câte ori evenimente sau schimbări în circumstanțe indică faptul că valoarea contabilă nu mai poate fi recuperată. Pierderea din depreciere este reprezentată de diferența dintre valoarea contabilă și valoarea de inventar .

Investiții imobiliare

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

Investitiile imobiliare sunt recunoscute la valoarea justa, care reflecta conditiile de piata la data bilanțului și nu include costurile estimate de vânzare. Toate modificările valorii juste a investițiilor imobiliare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

La 31.12.2018 societatea are înregistrate investiții imobiliare în valoare de 108.839.336 lei.

Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate și alte investiții deținute ca imobilizări.

Imobilizările financiare sunt recunoscute în bilanț la costul de achiziție sau la valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora.

Stocuri

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

Creante comerciale

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

Numerar și echivalente de numerar

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

Capital social

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

Dividende

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

Contabilitatea contractelor de leasing

Leasing financiar

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

Datorii comerciale

Datoriile comerciale sunt înregistrate la valoarea sumelor care urmează a fi plătite pentru bunurile sau serviciile primite.

Beneficiile angajaților

Pensii și alte beneficii după pensionare

Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și, nu are nici un alt fel de alte obligații referitoare la pensii.

Impozitare

Societatea înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

Recunoașterea veniturilor

Veniturile se referă la bunurile vândute și la serviciile furnizate.

Veniturile din vânzările de bunuri sunt recunoscute în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii bunurilor.

Veniturile aferente serviciilor furnizate sunt recunoscute în perioada la care se referă.

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Veniturile din diferențele de curs sunt recunoscute atunci când apar, respectiv la încasarea creanțelor sau la plata datoriilor în valută, reevaluarea datoriilor, creanțelor și disponibilităților bănești în valută la finele fiecărei luni .

În aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea brută.

Cifra de afaceri

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

Cheltuieli de exploatare

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

Valoarea justă a instrumentelor financiare

Instrumentele financiare evidențiate în bilanțul contabil includ casa și conturile bancare, creanțele comerciale și alte creanțe, datoriile comerciale și alte datorii, precum și sumele datorate instituțiilor de credit. Metodele specifice de recunoaștere sunt prezentate în politicile individuale corespunzătoare fiecărui element.

Principiul permanenței metodelor

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

Principiul intangibilității.

Bilanțul de deschidere al exercitiului 2018 a corespuns cu bilanțul de închidere al exercitiului 2017.

Principiul independenței exercitiului.

Au fost evidențiate în conturile de venituri pentru care nu au fost încă întocmite facturile (contul 418“Clienți - facturi de întocmit ”), respective în conturile de cheltuieli datorate pentru care nu s-au primit încă facturile (contul 408 “Furnizori-facturi nesosite”).

Principiul necompensării.

La nivelul situațiilor financiare nu există compensări între active , pasive ,cheltuielile, venituri. Totuși la nivelul de înregistrări contabile, datorită sistemului compensărilor apar compensări de creanțe și datorii care sunt însă prevăzute ca admise de legislația în vigoare .

Principiul prevalenței economice asupra juridicului.

Societatea reflectă realitatea economică a tranzacțiilor efectuate în contabilitate.

Principiul pragului de semnificatie.

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

Corectarea erorilor contabile

Corectarea erorilor contabile se efectueaza la data constatarii lor.

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

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

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

Estimari

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

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

Societatea a estimat ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor incerti avand un sold la 31.12.2018 in valoare de 2.546.971 lei, ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului avand un sold la 31.12.2018 in valoare de 98.627 lei si ajustari pentru deprecierea creantelor –debitori diversi cu sold la 31.12.2018 in caloare de 116.400 lei.

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

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

NOTA 8

PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE

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

- 90% din capitalul social al societatii O&C PROD COM SERV SRL, cu sediul social in jud.Ilfov,sat Saftica, comuna Balotesti, str.Intrarea Tec nr.3-5, cod CAEN ‘ Pescuit in ape dulci ‘.
- 25% din capitalul MERATHEA ESTATES LTD , persoana juridica rezidenta in Statul Cipru, adresa 16 Krinos St.,Limassol, inregistrata la autoritati sub nr.HE 223514/21.02.2008, reprezentand un numar de 1250 actiuni.

La 31.12.2018 capitalul social subscris si varsat al societății este de 10.692.459,13 lei.

În cursul anului 2018 nu au avut loc modificari ale capitalului social .

Capitalul social subscris si varsat are urmatoarea structura:

Actionari:

- SC TINAPACK CO SRL 1.178.365 actiuni , reprezentand 97,09% din capitalul social si participarea la beneficii si pierderi;
- Persoane fizice 34.792 actiuni, reprezentand 2,87% din capitalul social si participarea la pierderi si beneficii;
- Alte personae juridice 516 actiuni, reprezentand 0.04% din capitalul social si participarea la beneficii si pierderi.

Divizat in: 1.213.673 actiuni nominative cu valoarea nominala de 8,81 lei/actiune.

Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent DEPOZITARUL CENTRAL ; Conect Business Park S.A., prin Decizia nr.1450/03.07.2015, emisa de Autoritatea de Supraveghere Financiara, schimba piata de tranzactionare a actiunilor emise de societate de pe RASDAQ pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare AeRO administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

NOTA 9

INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI DE SUPRAVEGHERE

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

Ch cu indemnizatiile	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Indemnizatii acordate Admnistator	980.000	1.329.272
Celtuieli cu avantaje in natura acordate	-	-
Indemnizatii de plata la sfarsitul perioadei catre Administator	21.784	21.375

- lei -

Cheltuirli cu salariile Directorilor	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Cheltuieli cu salariile Directorilor	498.388	661.208
Celtuieli cu avantaje in natura acordate	32.838	23.399
Salarii de plata catre Directori la sf perioadei	11.529	12.358

- lei -

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

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

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

Societatea nu a acordat credite directorilor și administratorului în cursul anului 2018.

d) Salariați:

		- lei -	
<i>Sariați</i>	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018	
<i>Numărul mediu de angajați</i>	19	19	
<i>Directori</i>	3	3	
Personal TESA	3	3	
Personal muncitor	13	13	
Cheltuieli cu salariile (TESA+muncitori)	454.586	678.045	
Cheltuieli cu tichete de masa	56.085	59.865	
Cheltuieli cu asigurările sociale	444.577	64.150	
Salarii de plata la sf perioadei	13.922	12.698	

Nota 10

Principalii indicatori economico-financiar

		- lei -		2018	2017		
1	Indicatori de lichiditate						
a)	Indicatorul lichidității curente	<u>Active curente</u>	=	3.788.154	=	2,58	2,76
		Datorii curente		1.466.641			

Acest indicator arată suma cu care activele circulante depășesc datoriile pe termen scurt și oferă garanția acoperirii datoriilor curente din activele curente. Valoarea recomandată și acceptabilă este în jur de 2.

b)	Indicatorul lichidității imediate	<u>Active curente - stocuri</u>	=	3.743.581	=	2,55	2,72
		Datorii curente		1.466.641			

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.

2	Indicatori de risc						
a)	Indicatorul gradului de îndatorare	<u>Capital împrumutat</u>	x100 =	81.063.513	=	59%	62%
		Capitalul angajat		137.573.488			

Indicatorul arată cât la sută din capitalurile proprii reprezintă credite peste 1 an și posibilitatea acoperirii acestora din rezerve și capital social. Riscul nu trebuie să se ridice la mai mult de 30%.

b)	Rata datoriilor	$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Total activ}} \times 100$	=	$\frac{82.530.154}{139.352.111}$	=	59%	62%
----	-----------------	---	---	----------------------------------	---	-----	-----

c)	Raportul datoriilor la capitalul propriu	$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Capitalul propriu}}$	=	$\frac{82.530.154}{56.509.975}$	=	1,46	1,63
----	--	--	---	---------------------------------	---	------	------

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

d)	Solvabilitatea totala	$\frac{\text{Capital propriu}}{\text{Total pasiv}} \times 100$	=	$\frac{56.509.975}{139.352.111}$	=	41%	38%
----	-----------------------	--	---	----------------------------------	---	-----	-----

3 Indicatori de activitate (de gestiune)

a)	viteza de rotatie a activelor imobilizate	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	=	$\frac{17.855.711}{135.548.975}$	=	0,13	ori	0,12
----	---	---	---	----------------------------------	---	------	-----	------

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

b)	viteza de rotatie a activelor totale	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}}$	=	$\frac{17.855.711}{139.352.111}$	=	0,13	ori	0,12
----	--------------------------------------	---	---	----------------------------------	---	------	-----	------

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

c)	viteza de rotatie a debitelor - clienti	$\frac{\text{Sold mediu clienti}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365$	=	$\frac{3.905.326}{17.855.711} \times 365$	=	79,83	zile	77,78
----	---	--	---	---	---	-------	------	-------

Acest indicator aproximeaza numarul de zile in care clientii isi achita datoriile catre societate.

O valoare in crestere a indicatorului poate indica probleme legate de controlul creditului acordat clientilor si, in consecinta, creante mai greu de incasat (clienti rau platnici).

d)	viteza de rotatie a creditelor - furnizori	$\frac{\text{Sold mediu furnizori}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365$	=	$\frac{674.587}{17.855.711} \times 365$	=	13,79	zile	10,03
----	--	--	---	---	---	-------	------	-------

Acest indicator aproximeaza numarul de zile de creditare pe care societatea il obtine de la furnizorii sai.

Nota 11

Tranzacții cu părțile afiliate

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

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

(1) Vânzări de bunuri si servicii (lei)

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
TINAPACK CO SRL	12.065	9.880
TINA INDUSTRIES SRL	6.803	6.940
TINAROM SRL	6.647	6.781
EXACTA PROD COM SRL	3.910	3.989
TOP DELIGHT SRL	3.258	3.324
TOTAL	32.683	30.914

Conect Business Park S.A. detine in proprietate o locuinta de serviciu folosita de un membru al personalului cheie din conducerea societatii.In totalul veniturilor din chirii integrate in contul de profit si pierdere sunt aferenti acestei tranzactii 19.944 lei.

(2) Cumpărări de bunuri și servicii (lei)

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
TINA INDUSTRIES SRL	247.223	204.921
Stockmax Enterprises Ltd, prin reprezentant fiscal	472.448	532.418
TOTAL	719.671	737.339

(3) Avansuri comerciale incasate/platite (lei)

Avans comercial platit	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
TINA INDUSTRIES SRL	180.853 lei	180.853 lei

(4) Decontari in cadrul grupului (lei)

Imprumuturi acordate	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 31 decembrie 2018
O&C PROD COM SERV SRL	98.627	103.627
Dobanzi aferente imprumut.acoprdate	3.205	5.618

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

Solduri debitoare cu parti afiliate	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
TINAPACK CO SRL	72.605	82.485
TINA INDUSTRIES SRL	551.763	551.803
TINAROM SRL	175.196	181.977
EXACTA PROD COM SRL	24.264	28.253
TOP DELIGHT SRL	441.917	445.241
TOTAL	1.265.745	1.289.759
Solduri creditoare cu parti afiliate	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
TINA INDUSTRIES SRL	8.014	7.671
TINAROM SRL	1.607	1.607
TOP DELIGHT SRL	880	880
TOTAL	10.501	10.158

NOTA 12

ALTE INFORMATII

- a) Informații cu privire la prezentarea Societății
- Sediul social - București, B-dul Prof.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 ;
 - Nr.ordine ORCE – J40/996/1991 din 12.03.1991 ;
 - Cod SIRUES - 40/0781161
 - Cod unic de inregistrare – 116
 - Forma de organizare – societate pe actiuni cu capital privat în proporție de 100% ;
 - Durata – nelimitata;
 - Persoane imputernicite – Tina Burton;
 - Domeniul de activitate – Inchirierea si subanchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate cod caen 6820;
 - Punct de lucru in Jud.Ilfov, comuna Balotesti, sat Saftica, str.Intrarea Tec nr.3-5.

-Principalele rate de schimb utilizate pentru conversia în lei a soldurilor exprimate în monedă străină la 31 decembrie 2018 sunt:

Rata de schimb

(lei pentru 1 unitate din moneda straina)

Moneda straina	Abreviere	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Dolar SUA	USD	3,8915	4,0736
Euro	EUR	4,6597	4,6639

b) Informații referitoare la impozitul pe profit curent

	<u>31.12. 2017</u>	<u>31.12. 2018</u>
Profit brut/(pierdere bruta)	137.180	4.337.935
Deduceri (rezerva legala)	6.859	216.897
Venituri neimpozabile	46.540	152.098
Cheltuieli nedeductibile	1.255.368	2.294.722
Profit impozabil	1.339.149	6.263.662
Pierdere fiscala de recuperate din anii precedenti	(1.806.814)	(467.665)
Profit impozabil		5.795.997
Pierdere fiscala de recuperate in anii urmasori	(467.665)	
Impozit pe profit		927.360

Rezultatul brut aferent exercitiului financiar 2018 este profit in valoare de 4.337.935 lei.

Profitul contabila in suma de 4.337.935 lei s-a reîntregit cu cheltuieli nedeductibile din punct de vedere fiscal în sumă de 2.294.722 lei s-a repartizat suma de 216.897 lei, reprezentand rezerva legala determinata conform Legii 31/1990 si Legii 227/2015, reprezentand 5% din profitul brut s-au sczut alte venituri neimpozabile in valoare de 152.098 lei si a rezultat un profit impozabil im valoare de 6.263.662 lei, la care se adauga pierderea fiscala de recuperat din anii anteriori in valoare de 467.665 lei rezultand un profit impozabil i valoare de 5.795.997 lei si un impozit pe profit în sumă de 927.360 lei.

c) Cifra de afaceri

La 31.12.2018 cifra de afaceri realizata a fost in valoare de 17.855.711 lei.

Structura veniturilor realizate in anul 2018, in comparatie cu anul 2017 pe principalul segment de activitate al societatii si anume inchirierea si subanchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, a fost urmatoarea :

INDICATORI	2017 VALOARE	%	2018 VALOARE	%
Venit din chirii	12.078.662	73,25	12.798.968	71,68
Venituri din administrare	4.339.120	26,31	4.983.228	27,91
Venituri din activitati diverse	72.300	0,44	73.515	0,41
TOTAL	16.490.082	100	17.855.711	100

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

Se observa o crestere a cifrei de afaceri in anul 2018 fata de anul 2017 cu aproximativ 8,28 %.

Aceasta majorare a veniturilor se datoreaza cresterii suprafetelor inchiriate.

d) Cheltuielile cu chirile

Societatea a înregistrat următoarele cheltuieli cu chirile (lei)

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Chirii platite	506.534	559.141

e) Onorariile plătite auditorilor / cenzorilor

Societatea a plătit în anul 2018 către auditori onorarii conform prevederilor contractuale încheiate între parti.

f) Veniturile înregistrate în avans existente în sold la 31 decembrie 2018 sunt aferente perioadelor financiare următoare și sunt în valoare de 311.982 lei și reprezintă chirii facturate în avans locatarilor conform contractelor de locație.

Cheltuielile efectuate în avans care urmează să se suporte esalonat pe cheltuieli, pe baza unui scadențar în exercitiile viitoare, existente în sold la 31 decembrie 2018 în valoare de 14.982 lei, reprezintă asigurări la clădiri și mijloace de transport.

g) Contracte de leasing financiar

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

- finanțator IDEA Leasing IFN S.A. ;
 - bunul care formează obiectul contractului de leasing : autoturism ;
 - valoare de finanțare totală : 93.520 euro ;
 - numărul ratelor de leasing : 60 ;
 - la 31 decembrie 2018 au mai rămas 13 rate de leasing de plată ;
- Soldul la 31 decembrie 2018 este în valoare de 22.974 euro, echivalentul a 107.149 lei.

h) Evenimente ulterioare

Nu s-au înregistrat evenimente semnificative ulterioare închiderii exercitiului financiar 2018.

ADMINISTRATOR UNIC
TINA BURTON

Semnatura _____
Stampila unitatii

DIRECTOR ECONOMIC
MIHAELA OLTEANU

Semnatura _____

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 Situatia financiar-contabila la 31 decembrie 2018, a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, o imagine corecta a obligatiilor, a 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 2018 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, precum si o descriere a principalelor riscuri si certitudini specifice activitatii desfasurate de societate.

16 aprilie 2019

Tina Burton
Administrator Unic

Olteanu Mihaela
Director Economic

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre,
Actionarii Conect Business Park
Sediu social: Bd. Dimitrie Pompeiu, nr. 10A

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare ale societății CONECT BUSINESS PARK, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2018, situația rezultatului, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare *individuale* la 31 decembrie 2018 se identifica astfel:
 - Activ net/Total capitaluri proprii: 56.509.975 lei
 - Profitul net al exercitiului financiar: 3.410.575 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate ale societății CONECT BUSINESS PARK sunt întocmite, sub toate aspectele semnificative, în conformitate cu Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, precum și Ordinul nr. 1802/2014, modificat, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate din Jurisdicția Română.

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

Baza pentru opinie

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

Incertitudine legată de continuitatea activității

Societatea a înregistrat profit net în cursul exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2018 și, la data respectivă, datoriile curente ale Societății nu depășeau activele totale ale acesteia. Nu există incertitudine care ar putea pune în mod semnificativ la îndoială capacitatea Societății de a-și continua activitatea.

Aspectele cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță în efectuarea auditului financiar al situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblul lor și în formarea opiniei noastre asupra acestor situații financiare. Nu oferim o opinie separată pentru aceste aspecte cheie.

Alte informații - Raportului administratorului

Conducerea/Administratorul unic este responsabil pentru Alte informații. Acele Alte informații cuprind Raportul administratorului unic, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea și nici declarația nefinanciară.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste Alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018, responsabilitatea noastră este să citim acele Alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele Alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorului unic, am citit și raportăm ca acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, modificat, punctele 489-491.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorului pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorului a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014, actualizat.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2018, ni s-a cerut să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorului unic. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, precum și Ordinul nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității

activitatii, cu exceptia cazului în care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.

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

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

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

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

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

tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.

Dintre aspectele comunicate persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor sa auditam situatiile financiare aferente exercitiului financiar incheiat la 31.12.2013. Durata totala neintrerupta a angajamentului este de 6 ani, acoperind exercitiile financiare incheiate intre 2013-2018.

Confirmam ca:

* opinia noastra de audit este in concordanta cu raportul suplimentar prezentat administratorului unic al societatii, pe care l-am emis in aceasi data in care am emis si acest raport. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata;

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

Alte aspecte

Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv actionarilor Societatii, in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitate decat fata de Societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.

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

București,
Data: 05.04.2019

TOTAL AUDIT, autorizatie CAFR nr. 373/2003

Prin

Nicolita Dorobantu, auditor financiar, nr. 1048/2001
Bucuresti, Sect.1, str. Borsa, nr. 48.