

REZULTATE FINANCIARE PRELIMINARE NEAUDITATE
la data si pentru exercitiul financiar incheiat la
31 decembrie 2021

Intocmite in conformitate cu reglementarile contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobate prin Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014

CONECT BUSINESSPARK S.A.

Rezultate financiare anuale la data de 31 decembrie 2021 – DATE PRELIMINARE-

**SITUATIA POZITIEI FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2021
DATE PRELIMINARE**

Denumirea elementului	31.12.2020 auditate	31.12.2021 neauditate
Active imobilizate		
Imobilizari necorporale	864	765
Imobilizari corporale	151.081.055	148.924.503
Imobilizari financiare	2.399.931	2.411.275
Total active imobilizate	153.481.850	151.336.543
Active circulante		
Stocuri	46.972	41.560
Creante	1.068.291	1.342.906
Casa si conturi la banci	1.986.531	3.651.197
Total active circulante	3.101.794	5.035.663
<hr/>		
Cheltuieli in avans	15.080	14.554
<hr/>		
Datorii curente	1.244.627	1.249.129
<hr/>		
Active circulante nete/Datorii curente nete	1.818.213	1.587.293
Total active minus datorii curente	155.300.063	152.923.836
<hr/>		
Datorii pe termen lung	74.589.874	70.748.345
<hr/>		
Venituri in avans	320.017	2.547.714
<hr/>		
Capital si rezerve		
Capital social subscris si varsat	10.692.459	10.692.459
Rezerve din reevaluare	77.697.124	77.341.660
Rezerve legale	855.336	944.973
Alte rezerve	289.369	289.369
Profit sau pierdere reportata	(9.244.070)	(8.734.618)
Rezultatul exercitiului financiar	172.661	1.397.366
Repartizare din profit	18.673	89.637
<hr/>		
Total capitaluri proprii	80.444.206	81.841.572

Administrator unic,
Tina BurtonDirector economic,
Mihaela Olteanu

CONECT BUSINESSPARK S.A.**Rezultate financiare anuale la data de 31 decembrie 2021 – DATE PRELIMINARE-**SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**DATE PRELIMINARE**

Denumirea elementului	-lei-	
	31.12.2020 auditate	31.12.2021 neauditate
Venituri din exploatare		
Venituri din cifra de afaceri	14.836.834	13.127.448
Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	-
Alte venituri	470	2.280.634
Total venituri din exploatare	14.837.304	15.408.082
Cheltuieli din exploatare		
Cheltuieli privind stocurile	134.042	111.239
Cheltuieli cu energia si apa	1.385.050	1.523.381
Cheltuieli cu personalul	2.589.847	2.443.940
Ajustari de valoare privind activele imobilizate	2.270.166	2.238.835
Ajustari de valoare privind activele curente	245.162	49.941
Cheltuieli privind prestatiile externe	2.561.289	2.396.571
Alte cheltuieli	1.110.513	1.095.003
Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	-
Total cheltuieli din exploatare	10.296.069	9.859.103
Profitul din exploatare	4.541.235	5.548.979
Venituri financiare	298.302	233.303
Cheltuieli financiare	4.466.075	3.989.540
Profitul financiar	-4.167.773	-3.756.237
TOTAL VENITURI	15.135.606	15.641.385
TOTAL CHELTUIELI	14.762.144	13.848.643
Profitul sau pierderea bruta	373.462	1.792.742
Impozitul pe profit	200.801	395.376
PROFITUL SAU PIERDEREA NETA	172.661	1.397.366

Administrator unic,
Tina BurtonDirector economic,
Mihaela Olteanu

CONECT BUSINESSPARK S.A.**Rezultate financiare anuale la data de 31 decembrie 2021 – DATE PRELIMINARE-**

Situatia modificarii capitalurilor proprii la 31 decembrie 2021 -date preliminare-

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				10.692.459	
Rezerve din reevaluare		77.697.123	0	355.463		944.973	
Rezerve legale		855.336	89.637	0		855.336	
Alte rezerve		289.369	0	0		289.369	
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C						
	Sold D	30.572.458	0	153.988		30.418.470	
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	21.297.969	355.463	0		21.653.432	
	Sold D						
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C	30.420				30.420	
	Sold D						
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	172.661	15.706.641	14.481.936		1.397.366	
	Sold D						
Repartizarea profitului		18.673	18.673	89.637		89.637	
Total capitaluri proprii		80.444.206	16.080.777	14.683.411		81.841.572	

Administrator unic,
Tina Burton

Director economic,
Mihaela Olteanu

CONECT BUSINESSPARK S.A.

Rezultate financiare anuale la data de 31 decembrie 2021 – DATE PRELIMINARE-

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

la data de 31 DECEMBRIE 2021

date
preliminare

METODA DIRECTA

lei

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
A		
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	31.12.2020	31.12.2021
Incasari de la clienti	18.332.133	20.264.854
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	5.235.110	5.245.812
Plati catre si in numele angajatilor	1.406.223	1.343.912
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	2.084.887	2.012.112
Dobanzi si comisioane bancare platite	2.889.683	2.718.302
Impozit pe profit platit	75.524	355.826
Tva platit	2.220.185	1.916.424
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari din asigurari si despagubiri	80.447	0
<i>Trezorerie neta din activitati de exploatare</i>	4.500.968	6.672.466
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	41.091	23.669
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	3.499
Dobanzi incasate	497	9.979
Dividende incasate	0	0
<i>Trezorerie neta din activitatra de investitie</i>	-40.594	-10.191
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
Incasari din creditari	0	29.616
Plata datorilor aferente leasing-ului financiar	17.199	0
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	29.216	5.000
Constituire fond de rezerva pentru serviciul datoriei	657.963	0
Imprumuturi platite	4.939.478	5.022.225
<i>Trezorerie neta din activitatra de finantare</i>	-5.643.856	-4.997.609
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	-1.183.482	1.664.666
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	3.170.013	1.986.531
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	1.986.531	3.651.197

Administrator unic,
Tina BurtonDirector economic,
Mihaela Olteanu

CONECT BUSINESSPARK S.A.

Rezultate financiare anuale la data de 31 decembrie 2021 – DATE PRELIMINARE-

Bazele întocmirii În conformitate cu datele din calendarul de comunicare financiară a societății și respectând prevederile legislației specifice pieței de capital în materie de raportări către instituțiile pieței de capital și acționari, Conect Business Park S.A. aduce la cunoștință tuturor celor interesați Situațiile financiare anuale, preliminară pentru anul 2021, întocmite în conformitate cu prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Ordinului MF 85/2022 - 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. Menționăm că Situațiile financiare preliminară nu sunt auditate.

Descrierea activității societății și informații generale

Aceste situații financiare preliminară 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 înregistrare – 116
- Forma de organizare – societate pe acțiuni cu capital privat în proporție de 100% ;
- Durata – nelimitată;
- Persoane imputernicite – Tina Burton;
- Domeniul de activitate – Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate cod caen 6820;

Înființată în 1974 sub denumirea de Întreprinderea CONECT,s-a reorganizat ca societate comercială pe acțiuni 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 116.

La 31.12.2021 capitalul social subscris și versat al societății este de 10.692.459,13 lei.

În cursul anului 2021 nu au avut loc modificări ale capitalului social .

Capitalul social subscris și versat are următoarea structură:

Actionari:

- SC TINAPACK CO SRL 1.178.365 acțiuni , reprezentând 97,09% din capitalul social și participarea la beneficii și pierderi;
- Persoane fizice 34.792 acțiuni, reprezentând 2,87% din capitalul social și participarea la pierderi și beneficii;
- Alte persoane juridice 516 acțiuni, reprezentând 0.04% din capitalul social și participarea la beneficii și pierderi.

CONECT BUSINESSPARK S.A.

Rezultate financiare anuale la data de 31 decembrie 2021 – DATE PRELIMINARE-

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

Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent DEPOZITARUL CENTRAL ;

Piata de tranzactionare a actiunilor emise de societate este Sistemul Alternativ de

Tranzactionare AeRO administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

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;

Actiunile imobilizate au inregistrat o usoara diminuare de 1,4% fata de nivelul inregistrat la 31 decembrie 2020. Diminuarea s-a produs ca urmare a amortizarii inregistrate in cursul anului 2021.

Actiunile curente au inregistrat o crestere cu 62,35% la 31 decembrie 2021 comparativ cu valoarea inregistrata la 31 decembrie 2020 (5,03 mil lei fata de 3,10 mil lei), generata in principal de cresterea creantelor si a disponibilitatilor.

Capitalurile proprii au inregistrat o usoara crestere de 1,74% la 31 decembrie 2021 comparativ cu 31 decembrie 2020 (81,84 mil lei fata de 80,44 mil lei).

Capitalul social nu s-a modificat pe perioada de raportare, avand valoarea de 10.692.459 lei, divizat in 1.213.673 actiuni nominative cu valoarea nominala de 8,81 lei/actiune.

Rezultatul reportat este cu 5,51% mai mic la 31 decembrie 2021, comparativ cu 31 decembrie 2020 (8,73 mil lei fata de 9,24 mil lei) , reprezinta pierderea neacoperita la sfarsitul exercitiului financiar.

Datoriile pe termen lung au inregistrat o diminuare cu 5,15% in 2021 comparativ cu anul 2020 (70,75 mil lei fata de 74,59 mil lei).Aprecierea indicatorului se datoreaza rambursarilor de credit bancar, efectuate in aceasta perioada.

Datoriile pe termen scurt au inregistrat o usoara crestere de 0,36% la sfarsitul lunii decembrie 2021 comparativ cu 31 decembrie 2020 (1,25 mil lei fata de 1,24 mil lei).

Veniturile societatii sunt realizate, in principal, din inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Cifra de afaceri a suferit o scadere cu 11,52%, in anul 2021, comparativ cu veniturile aferente anului 2020 (adica 13,13 milioane lei pentru anul 2021, fata de 14,84 milioane lei pentru anul 2020). Aceasta scadere provine din reducerea chiriei/mp. si a suprafetelor inchiriate, din cele doua cladiri de birouri.

Gradul de ocupare a suprafetelor inchiriate a scazut, ca urmare a faptului ca o parte dintre locatari si-au restrans activitatea pe fondul restrictiilor sanitare impuse de autoritati, angajatii acestora lucreaza in regim de telemunca.

Total venituri din exploatare au inregistrat o crestere cu 3,85% in anul 2021, comparativ cu veniturile anului 2020 (adica 15,41 milioane lei pentru anul 2021, fata de 14,84 milioane lei pentru anul 2020). Cresterea veniturilor din exploatare este generata de penalitatile inregistrate de Societate , conform art. 3.1.2., din Contractul de Locatiune nr. 270/15.10.2008, incheiat cu Locatarul - NTT Data Services International SRL.), ca urmare a denuntatii unilaterale a Contractului de catre locatar, inainte de termen.

CONECT BUSINESSPARK S.A.

Rezultate financiare anuale la data de 31 decembrie 2021 – DATE PRELIMINARE-

Cheltuielile din exploatare detin o pondere de 71,19% in total cheltuieli, comparativ cu cheltuielile financiare care detin o pondere de 28,81% in total cheltuieli.

La final de an 2021, preturile pentru energie electrica si gaze naturale aproape s-au triplat, cu consecinte economice considerabile mediului de afaceri. Pentru depasirea dificultatilor societatea a adoptat strategii care sa permita traversarea acestei perioade bazate pe adaptabilitate si flexibilitate.

Profitul exercitiului, La 31.12.2021 s-au inregistrat venituri totale in valoare de 15.641.385 lei, inregistrand o crestere de 3,34% fata de veniturile realizate in aceeaasi perioada a anului 2020, si cheltuieli totale in valoare de 13.848.643 lei, inregistrand o diminuare cu 6,19% fata de cheltuielile realizate in aceeaasi perioada a anului 2020. In aceste conditii rezultatul brut al activitatii pentru anul 2021 este in valoare de 1.792.742 lei.

Societatea a functionat corespunzator la nivelul activitatii sale de baza, aceasta obtinand in cadrul exercitiului financiar 2021 un profit net in valoare de 1.397.366 lei.

Aceste situatii financiare preliminare neauditare si notele aferente au fost autorizate pentru emitere si semnare de catre conducerea societatii la data de 28 februarie 2022.

Administrator unic,
Tina Burton

Director economic,
Mihaela Olteanu