

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

Pentru exercitiul financiar incheiat
la 31 decembrie 2025

CUPRINS

Pagina

1.Raportul anual 2025 (anexa 15)	3
2.Declaratie de guvernanta corporativa.....	19
3.Situatiile financiare anuale pentru exercitiul financiar incheiat la la 31 decembrie 2025.....	23
4.Notele explicative la Situatiile Financiare Anuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025.....	45
5.Declaratia persoanelor responsabile pentru intocmirea situatiilor financiare Si rapoartelor aferente acestora.....	84
6.Raportul auditorului financiar.....	85

Raport anual - 2025

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

Pentru exercitiul financiar 2025

Data raportului : 07 aprilie 2026

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

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

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

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

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului : RO 116

Număr de ordine în Registrul Comerțului : J1991000996402

Piața de tranzacționare a valorilor mobiliare emise :AeRO;

Capitalul social subscris și vărsat : 10.692.459,13 lei ;

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

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

Valoare actiune = 8,81 lei

Cod LEI: 5493005ZZEIEZS8MPJ74.

1. Analiza activității societății comerciale

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

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

Situatiile financiare prezentate au fost elaborate in conformitate cu Ordinului MF nr.2036/2025 - privind principalele aspecte legate de intocmirea si depunerea situatiilor financiare anuale si a raportarilor contabile anuale ale operatorilor economici la Agentia Nationala de Administrare Fiscala.

La intocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare

Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent Depozitarul Central ;

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

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale;

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

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

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

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

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

Nu au fost achiziționate imobilizări corporale de la persoane afiliate.

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

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

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

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

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

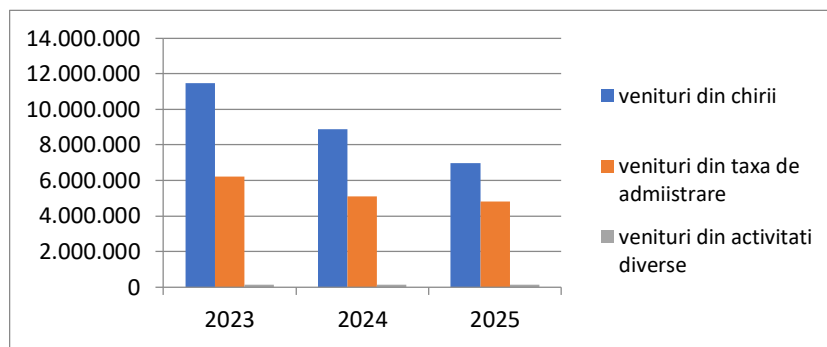
Cifra de afaceri a inregistrat o diminuare cu 18%, in anul 2025, comparativ cu veniturile aferente anului 2024 (adica 11,94 milioane lei pentru anul 2025, fata de 14,10 milioane lei pentru anul 2024).

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

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

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

Evolutia veniturilor 2023-2025



Situatia privind ponderea categoriilor de venituri in total venituri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stocurile sunt evaluate la pret de achizitie, conform facturilor de cumparare .
Situatia stocurilor conform Situatiilor Financiare la data de 31.12.2025 se prezintă astfel :

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

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

Top 5 furnizori de stocuri din anul 2025:

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

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

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

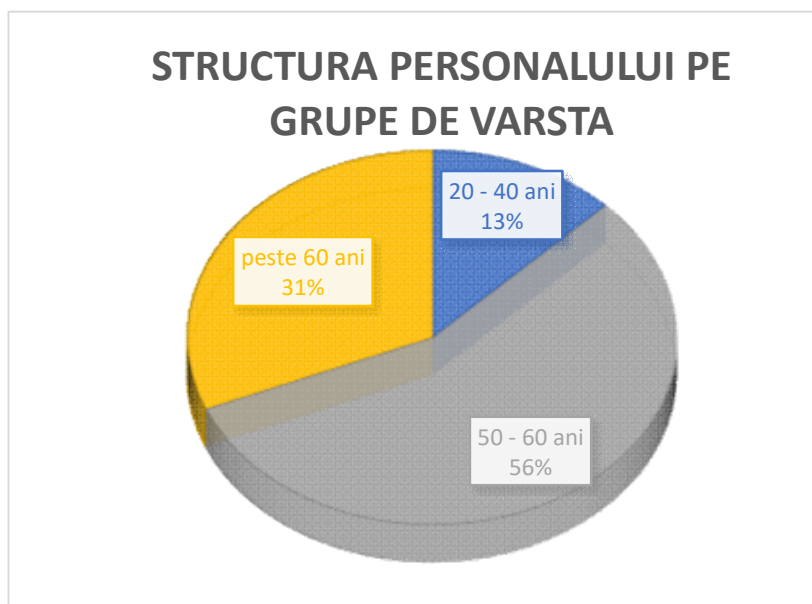
Numarul mediu de salariați in anul 2025 este de 16 persoane, numarul efectiv de angajati la 31 decembrie 2025 este de 16 persoane, dintre care 1 administrator, 3 directori , 2 TESA si 10 muncitori.

Nu sunt constituite sindicate.

Acesti salariați sunt extrem de valorosi, au o experienta de peste 25 de ani in cadrul societatii, ceea ce indica atat stabilitate cat si profesionalism.

La 31 decembrie 2025 categoria de varsta cu ponderea cea mai mare in societate a avut-o personalul cu varsta cuprinsa intre 50-60 ani(53%), urmata de cea peste 60ani(29%), intre 40-50 ani(6%) si intre 20-40 ani(12%).

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 salariați 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:

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

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

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

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Principalii indicatori economici financiari

- lei -

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

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

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

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

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

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

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

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

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

Deoarece Conect Business Park S.A. nu are relatii comerciale cu firme din Ucraina, Israel, Iran, activitatea operationala nu a fost afectata. Estimam ca nu va fi un impact semnificativ nici in 2026 avand in vedere diversitatea operatorilor economici si a sectoarelor de activitate cu care lucram pe piata din Romania. Din punctul de vedere al Situatiilor financiare ale societatii aferente anului 2025, activitatea nu este afectata.

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

Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, cheltuielile de capital s-au diminuat. Daca la data de 31 decembrie 2024 cheltuielile de capital au fost in valoare de 12.851 lei, s-au concretizat in active necorporale(licente antivirus) in valoare de 1.350 lei si in active corporale in valoare de 11.501 lei, investiti efectuate in achizitionarea si montarea unui uscator in valoare de 2.776 lei si a unei centrale termice in valoare de 8.725 lei.

La data de 31 decembrie 2025 cheltuielile de capital au fost in valoare de 4.566 lei, s-au concretizat in active necorporale(licente antivirus, si licenta utilizare aplicatie SAF-T SMART) in valoare de 2016 lei si in active corporale in valoare de 2.550 lei, investiti efectuate in achizitionarea si montarea unui tablou electric trifazic. Finantarea cheltuielilor de capital se face din activitatea curenta.

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

2. Activele corporale ale societății comerciale.

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

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

Principalele active corporale ale societatii sunt:

- imobil,situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 format din teren in suprafata de 19.749,17 mp ;
- imobil, situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10, sector 2, imobil format din : teren in suprafata de 332,42 mp;
- imobil, situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10, sector 2, imobil format din : teren in suprafata de 169 mp;
- imobil,situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 format din “Constructie Cladire de Birouri S+P+8E” cu o suprafata construita la sol de 1.617 mp si o suprafata desfasurata de 19.985 mp ; GDA Gospodaria de apa pentru toata incinta (Consolidare si amenajare subsol) cu o suprafata construita la sol de 533 mp si o suprafata desfasurata de 533 mp ;
- imobil, situat in jud.Ilfov, comuna Balotesti, format din teren in suprafata totala de 108.264 mp .
- imobil, situat in com.Balotesti, sat Saftica Intrarea Tec, nr.6, jud.Ilfov, imobil compus din teren in suprafata de 38.405,53 mp si constructiile edificate pe acesta cu 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 31.12.2025 este de 11,64 % (calculat ca raport intre amortizarea imobilizarilor corporale la 31.12.2025 in valoarea de 8.972.003 lei si soldul imobilizarilor corporale amortizabile in valoare de 77.086.090 lei).

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

Nu este cazul;

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2023:

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. Conducerea societății comerciale

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

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

Conform Actului Constitutiv, Societatea este condusa de Administrator Unic Dna

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

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

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

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

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

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

c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

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

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

- **Director Tehnic** – 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;

Situatia patrimoniului societatii

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

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

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

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

La 31 decembrie 2024, societatea a efectuat reevaluarea terenurilor, cladirilor si constructiilor speciale existente in patrimoniu la sfarsitul exercitiului financiar, astfel incat acestea sa fie prezentate in contabilitate la valoarea justa, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluari in situatiile financiare intocmite pentru exercitiul financiar 2024, prin Raportul de evaluare nr.142/2025 efectuat de catre societatea ROMCONTROL S.A., membra a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania(ANEVAR).

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

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

In structura, au inregistrat modificari urmatoarele elemente de capitaluri:

- Rezerva legala, in valoare de 976.511 lei nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2025, reprezinta rezerva legala constituita conform legislatiei in vigoare ;

- Alte rezerve, in valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2025 ;

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

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

Rezervele din reevaluare s-au diminuat cu suma de 1.631.838 lei reprezentand surplusul din reevaluare realizat prin transferul direct in capitalul propriu ;

- Rezultatele sunt structuri de capitaluri proprii care imbraca forma profitului sau a pierderii, iar in raport cu perioada la care se refera sunt :

-Rezultatul reportat la sfarsitul exercitiului financiar 2025 are un sold creditor in valoare de 16.444.365 lei ;

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

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

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

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

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

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

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

Creditul este scadent la data de 27.01.2027.

Contractul de Credit din 30.11.2007, asa cum a fost modificat prin cele 25 de acte aditionale ulterioare, incheiate intre Conect Business Park, in calitate de Imprumutat si UniCredit Bank, in calitate de Creditor, a fost cesionat Conform Notificarii Creditorilor nr. 70/12.12.2023, catre SIF 1 IMGB S.A., a intregii creante in valoare de 12.286.864,77 euro din care, 12.242.488,16 euro reprezentand principal si 44.376,61 euro dobanda la data de 12.12.2023, insotita de toate drepturile, garantiile si privilegiile sale.

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

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

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

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

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

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

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

-lei-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.Semnături

TINA BURTON
ADMINISTRATOR UNIC

MIHAELA OLTEANU
DIRECTOR ECONOMIC

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

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

Consiliului.			
C.1. Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	x		Politica de remunerare a Administratorului Unic/Directorului General este stabilita in conformitate cu prevederile art.107 din Lg.nr.24/2017, republicata, privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata. Nivelul remuneratiei este aprobat prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor.
Principiu: Societatea va disemina cele mai importante informatii atat in limba romana cat si in limba engleza, oferind astfel posibilitatea investitorilor romani si straini de a avea acces la aceleasi informatii in acelasi timp. Societatile din domeniul IT sunt incurajate sa-si publice rapoartele financiare, daca astfel au fost realizate – si eventual revizuite si auditate, daca este cazul - in sistemul GAAP, suplimentar fata de raportarile realizate, publicate si revizuite sau auditate in conformitate cu regulile generale in materia raportarilor financiare.			
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:	X		Diseminarea informatiilor in sectiunea dedicata relatiei cu Investitorii "Rapoarte" se efectueaza in limba romana.
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	x		
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare		x	CV-ul membrilor organelor statutare se afla in curs de implementare
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice	x		
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	x		
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	x		
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: 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 07/04/2026

Administrator Unic - Tina Burton

Bifati numai
dacă
este cazul:

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

 An Semestru Anul **2025**

Suma de control 10.692.459

Entitatea CONECT BUSINESS PARK S.A.

Adresa

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

Număr din registrul comerțului J1991000996402

Cod unic de înregistrare 1 1 6

Forma de proprietate 34--Societati pe actiuni

Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)

 CAEN 2024 CAEN 2025

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

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820

Situatii financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

<input type="radio"/>	Entități mijlocii, mari si entități de interes public
<input checked="" type="radio"/>	Entități mici
<input type="radio"/>	Microentități

<input type="checkbox"/>	Entități de interes public
<input type="checkbox"/>	?

Raportări anuale

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

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

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

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

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

Numele si prenumele

BURTON TINA

OLTEANU MIHAELA

Semnătura

Calitatea

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA
DUPA O VALIDARE CORECTA

11--DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de înregistrare in organismul profesional

CIF/CUI membru CECCAR

Entitatea **are obligația legală** de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NUEntitatea **a optat voluntar** pentru auditarea situațiilor financiare anuale (L162/ 2017) ? DA NUEntitatea are organizată activitate de audit intern, potrivit legii? DA NUEntitatea **are obligația legală** de verificare a situațiilor financiare anuale de catre cenzori ? DA NU

Semnătura

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

MGMT AUDIT & BPO SRL

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA
DUPA O VALIDARE CORECTA

Nr.de înregistrare in Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

FA1263

3 3 9 2 8 7 9 4

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2025

- lei -

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

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

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

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

INTOCMIT,

Numele și prenumele

BURTON TINA

Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Semnătura _____

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Formular
VALIDAT

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

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

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

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

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

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

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

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Semnătura _____

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

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

- lei -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnatura _____

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

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

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

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

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

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

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

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadența (din ct.451)'.
3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datorii în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

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

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

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

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

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

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

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2025

Cod 40

- lei -

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

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

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

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

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

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

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

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

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

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnătura _____

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

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

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

Nr.cr.	Cont		Suma	
1		Alege cont		-
				+

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

SECTIUNEA 3

Situatia modificarii capitalurilor proprii la 31 decembrie 2025

lei

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

ADMINISTRATOR,
 Numele si prenumele
 TINA BURTON

Semnatura

Stampila unitatii

INTOCMIT,
 Numele si prenumele
 MIHAELA OLTEANU
 Director economic

Semnatura

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

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

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

ADMINISTRATOR,
 Numele si prenumele
 TINA BURTON

Semnatura
 Stampila unitatii

INTOCMIT,
 Numele si prenumele
 OLTEANU MIHAELA
 Director economic
 Semnatura

CONNECT BUSINESS PARK S.A.

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

NOTA 1: INFORMATII DESPRE SOCIETATE

1.1 Declaratia de conformitate

Situatiile financiare prezentate au fost elaborate in conformitate cu Ordinului MF nr.2036/2025 - privind principalele aspecte legate de intocmirea si depunerea situatiilor financiare anuale si a raportarilor contabile anuale ale operatorilor economici la Agentia Nationala de Administrare Fiscala.

La intocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare

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

1.2. Informatii generale

Inițiată în 1974 sub denumirea de Întreprinderea CONECT, s-a reorganizat ca societate comercială pe acțiuni în baza legii 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, prin preluarea întregului activ și pasiv al fostei Întreprinderi, la data de 12.03.1991 ca S.C.CONECT S.A.

Aceste situații financiare sunt prezentate de S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A., care își desfășoară activitatea ca o societate pe acțiuni conform Legii nr.31/1990 republicată, având :

- Sediul social - București, B-dul Prof.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2;
- Nr.ordine ORCE – J1991000996402 din 12.03.1991;
- Cod SIRUES – 40/0781161;
- Cod unic de înregistrare – 116;
- Forma de organizare – societate pe acțiuni cu capital privat în proporție de 100% ;
- Durata – nelimitată;
- Persoane împuternicite – Tina Burton;
- Domeniul de activitate – Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate cod caen 6820;
- Punct de lucru în Jud.Ilfov, comuna Balotesti, sat Saftica, str.Intrarea Tec nr.3-5.
- Evidența acțiunilor este ținută de registrul independent Depozitarul Central ;
- Piața de tranzacționare a acțiunilor emise de societate este Sistemul Alternativ de Tranzacționare AeRO administrat de Bursa de Valori București, având simbolul de emitent COEC
- Cod LEI: 5493005ZZEIEZS8MPJ74.

Structura acționariatului și numărul de drepturi de vot la data de 31.12.2025 se prezintă astfel:

- a. TinaPack CO SRL, care deține 1.178.365 acțiuni cu drept de vot, reprezentând 97,09% din capitalul social,
- b. Alte persoane juridice care dețin 2.308 acțiuni cu drept de vot, reprezentând 0,19% din

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

NOTA 2: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

2.1. Bazele intocmirii situatiilor financiare

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

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

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

Aceste situatii financiare cuprind:

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

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

Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea.

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

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

2.2. Principii contabile semnificative

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

Principiul continuitatii activitatii

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

Principiul permanentei metodelor

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

Principiul prudentei

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoașterea și evaluarea s-a realizat pe o bază prudentă și, în special:

- a) în contul de profit și pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- b) datoriile aparute în cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
- c) deprecierile au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilității de angajamente

Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente au fost recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele s-au produs (și nu pe măsura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) și au fost înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.

Veniturile și cheltuielile care au rezultat direct și concomitent din aceeași tranzacție au fost recunoscute simultan în contabilitate, prin asocierea directă între cheltuielile și veniturile aferente, cu evidențierea distinctă a acestor venituri și cheltuieli.

Principiul intangibilității

Bilanțul de deschidere al exercitiului financiar corespunde cu bilanțul de închidere al exercitiului financiar precedent.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv

În vederea stabilirii valorii corespunzătoare unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecărei componente ale elementelor de active și de datorii.

Principiul necompensării

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

Contabilizarea și prezentarea elementelor din situațiile financiare ținând cont de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză. 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 evaluării la cost de achiziție sau cost de producție

Elementele prezentate în situațiile financiare au fost evaluate pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție.

Principiul pragului de semnificație

Entitățile se pot abate de la cerințele cuprinse în reglementările contabile aplicabile referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt nesemnificative.

2.3. Moneda de raportare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională (Lei/RON). Contabilitatea operațiilor efectuate în valută se ține atât în moneda națională, cât și în valută. Elementele incluse în aceste situații sunt prezentate în lei românești.

2.4. Situații comparative

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2025 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare ale exercitiului

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

financiar precedent incheiat la 31.12.2024

2.5. Utilizarea estimarilor contabile

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

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

2.6. Continuitatea activitatii

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

2.7. Conversii valutare

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

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

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

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

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

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

2.8. Imobilizari necorporale

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

Cheltuieli de constituire

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

Cheltuieli de cercetare dezvoltare

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond comercial rezultat din fuziune/cumparare

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

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

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

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

Alte imobilizari necorporale

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

2.9. Imobilizari corporale

Costul/Evaluarea

Costul initial al imobilizarilor corporale achizitionate consta in pretul de achizitie, incluzand taxele de import sau taxele de achizitie nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile atribuite direct imobilizarii corporale si orice costuri directe atribuite aducerii activului la locul si in conditiile de functionare. Reducerile comerciale primite ulterior facturarii unor imobilizari corporale si necorporale identificabile ajusteaza in sensul reducerii costului de achizitie al bunurilor. Reducerile comerciale primite ulterior facturarii unor imobilizari corporale si necorporale care nu pot fi identificabile reprezinta venituri ale perioadei (contul 758 Alte venituri din exploatare). Reducerile comerciale inscrise pe factura de achizitie care acopera in totalitate contravaloarea imobilizarilor achizitionate se inregistreaza in contabilitate la valoarea justa, pe seama veniturilor in avans (contul 475 Subventii pentru investitii), veniturile in avans aferente acestor imobilizari reluandu-se in contul de profit si pierdere pe durata de viata a imobilizarilor respective.

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

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

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

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

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

Cheltuielile ulterioare aferente unei imobilizari corporale se recunosc:

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

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

Conditii pentru a fi recunoscute drept investitii asupra mijloacelor fixe:

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

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

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

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

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

Investitii imobiliare

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

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

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

Imobiliaritate detinute în baza unui contract de leasing

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

Celelalte contracte de leasing sunt clasificate ca si leasing operational.

Amortizarea

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

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

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

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

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

Cedarea si casarea

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

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

Compensatii de la terti

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

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

2.10. Imobilizari financiare si investitii pe termen scurt

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

Imobilizarile financiare se inregistreaza initial la costul de achizitie.

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

2.11. Vanzarea si inchirierea unui activ pe termen lung

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

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

2.12. Deprecierea activelor immobilizate

Determinarea pierderilor din depreciere

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

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

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

Reluarea ajustarilor pentru pierderi din depreciere

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

2.13. Stocuri

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

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

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

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

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

2.14. Creante comerciale

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

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

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

Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli cand sunt identificate.

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

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

2.15. Numerar si echivalente numerar

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

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

2.16. Imprumuturi

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

2.17. Datorii

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

2.18. Contracte de leasing operational

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

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

2.19. Provizioane

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

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

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

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

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

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

Provizioane pentru restructurare

Provizioanele pentru restructurare se pot constitui in urmatoarele situatii:

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

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

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

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

Provizioane pentru garantii

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

Provizioane pentru contracte cu titlu oneros

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

Alte provizioane

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

2.20. Pensii si beneficii ulterioare angajarii

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

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

2.21. Subventii

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

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

2.22. Capital social

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

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

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

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

2.23. Rezerve legale

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

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

2.24. Rezerve din reevaluare

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

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

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

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

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

2.25. Dividende

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

2.26. Rezultat reportat

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

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

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

2.27. Instrumente financiare

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

2.28. Venituri

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

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

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

Venituri din vanzarea bunurilor

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

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

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

Venituri din comisioane

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

Venituri din redevente, chirii si dobanzi

Reguli de recunoaștere:

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

2.31. Erori contabile

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

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

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

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

2.32. Parti relationate

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

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

- (i) detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare;
- (ii) are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

- (i) entitatea și entitatea raportoare sunt membre ale aceluși grup (ceea ce înseamnă că fiecare societate-mama, filiala și filiala din același grup este legată de celelalte);
 - (ii) o entitate este entitate asociată sau entitate controlată în comun a celorlalte entități (sau entitate asociată sau entitate controlată în comun a unui membru al grupului din care face parte cealaltă entitate);
 - (iii) ambele entități sunt entități controlate în comun ale aceluși tert;
 - (iv) o entitate este entitate controlată în comun a unei terțe entități, iar cealaltă este o entitate asociată a terței entități;
 - (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare în beneficiul angajaților entității raportoare sau ai unei entități legate entității raportoare. În cazul în care chiar entitatea raportoare reprezintă ea însăși un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legați entității raportoare;
 - (vi) entitatea este controlată sau controlată în comun de o persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare, are o influență semnificativă asupra entității raportoare, sau, este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mama a entității raportoare;
 - (vii) o persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare influențează semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entității (sau a societății-mama a entității);
 - (viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizează servicii personalului – cheie din conducerea entității raportoare sau societății-mama a entității raportoare. Personalul-cheie din conducere reprezintă acele persoane care au autoritatea și responsabilitatea de a planifica, conduce și controla activitățile entității, în mod direct sau indirect, incluzând oricare director (executiv sau altfel) al entității.
- Membrii apropiați ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate aștepta să influențeze sau să fie influențati de respectiva persoană în relația lor cu entitatea și includ:
- a) copiii și soția sau partenerul de viață al persoanei respective;
 - b) copiii soției sau ai partenerului de viață al persoanei respective; și
 - c) persoanele aflate în întreținerea persoanei respective sau a soției ori a partenerului de viață al acestei persoane.

2.34. Evaluarea la data bilanțului

Imobilizarile corporale se prezintă în bilanț la valoarea reevaluată a acestora.

Imobilizarile corporale se reevaluează la un interval de 5 ani.

În anii în care nu se efectuează reevaluări, imobilizarile corporale sunt prezentate în situațiile financiare anuale la valoarea stabilită la ultima reevaluare minus amortizarea cumulată și ajustările cumulate pentru pierdere din depreciere.

Reevaluarile s-au efectuat cu suficientă regularitate. La data de 31 decembrie 2024, societatea a efectuat reevaluarea terenurilor, clădirilor și construcțiilor speciale existente în patrimoniu la sfârșitul exercitiului financiar.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

Nota 3: ACTIVE IMOBILIZATE

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

- lei -

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

- lei -

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

3.1. Imobilizari necorporale

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

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

3.2. Imobilizari corporale

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

Nu au fost achizitionate imobilizari corporale de la persoane afiliate.

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

terenri, cladiri si constructii speciale, la 31 decembrie 2024, prin Raportul de evaluare nr.142/2025 efectuat de catre societatea ROMCONTROL S.A., membra a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania(ANEVAR).

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

3.3. Imobilizari financiare

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

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

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

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

NOTA 4 : STOCURI

Structura stocurilor la 31.12.2025 este:

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

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

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

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

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

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

Top 5 furnizori de stocuri din anul 2025:

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

NOTA 6: Ajustari pentru deprecierea creantelor

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

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

NOTA 7: DATORII

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

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

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

- lei -

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

La data de 31 decembrie 2025 soldul datoriilor financiare in valoare de 46.865.886 lei este format din :

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

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

Creditul este scadent la data de 27.01.2027.

Contractul de Credit din 30.11.2007, asa cum a fost modificat prin cele 25 de acte aditionale ulterioare, incheiate intre Conect Business Park, in calitate de Imprumutat si UniCredit Bank, in calitate de Creditor, a fost cesionat Conform Notificarii Creditorilor nr. 70/12.12.2023, catre SIF 1 IMGB S.A., a intregii creante in valoare de 12.286.864,77 euro din care, 12.242.488,16 euro reprezentand principal si 44.376,61 euro dobanda la data de 12.12.2023, insotita de toate drepturile, garantiile si privilegiile sale.

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

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

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

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

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

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

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

-Garantii constituite de catre societatea garanta TinaPack CO SRL;

-Garantii constituite de catre persoana fizica garanta Tina Burton

- Datorii cu personalul - in suma de 75.819 lei reprezinta salariile personalului societatii, salarii care s-au achitat in cursul lunii ianuarie 2026.
- Datorii cu bugetul de stat si bugetul asigurarilor sociale de stat in suma totala de 3.896.967 lei. Din totalul mentionat mai sus doar 355.615 lei sunt datorii curente ale societatii, datorii care au fost achitat in cursul lunii ianuarie 2026.

Conect Business Park S.A a obtinut esalonarea la plata a obligatiilor fiscale prin Decizia de esalonare la plata nr.921509458 din 06.08.2025, pe o perioada de 48 luni a obligatiilor fiscale existente in sold la acea data in suma totala de 3.821.120 lei, reprezentand obligatii fiscale principale (impozit pe profit, CAS angajat, CASS angajat), majorari si dobanzi de intarziere. Soldul la 31 decembrie 2025 este in suma totala de 3.539.694 lei, la care se adauga 1.658 lei dobanzi si penalitati amanate la plata.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

NOTA 8 : CASA SI CONTURI LA BANCII

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

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

Nu sunt identificate sume in curs de decontare la 31.12.2025

NOTA 9: CHELTUIELI IN AVANS

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

NOTA 10: VENITURI IN AVANS

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

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

NOTA 11: PROVIZIOANE

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

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

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

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

NOTA 12: CAPITALURI PROPRII

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

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

B) Alte capitaluri proprii :

- Rezerva legala, in valoare de 976.511 lei nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2025, reprezinta rezerva legala constituita conform legislatiei in vigoare ;
 - Alte rezerve, in valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2025 ;
 - Rezervele din reevaluare reprezinta diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea la curs istoric a imobilizarilor.
- La sfarsitul exercitiului financiar 2025 au sold creditor in valoare de 92.846.494 lei. Rezervele din reevaluare s-au diminuat cu suma de 1.631.838 lei reprezentand surplusul din reevaluare realizat prin transferul direct in capitalul propriu ;

- Rezultatele sunt structuri de capitaluri proprii care imbraca forma profitului sau a pierderii, iar in raport cu perioada la care se refera sunt :
 - Rezultatul reportat la sfarsitul exercitiului financiar 2025 are un sold creditor in valoare de 16.444.365 lei ;
 - Rezultatul curent al exercitiului la 31 decembrie 2025 a inregistrat o pierdere in valoare de 9.245.575 lei ;
- Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 112.003.623 lei.
Au inregistrat o diminuare cu aproximativ 7,62%, de la 21.249.198 lei, la 31 decembrie 2024 la 112.003.623 la 31 decembrie 2025.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

Rezultatul exercitiului

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

NOTA 13 : CIFRA DE AFACERI NETA

La 31.12.2025 cifra de afaceri realizata a fost in valoare de 11.942.150 lei.

Structura veniturilor realizate in anul 2025, in comparatie cu anul 2024, pe principalul segment de activitate al societatii si anume inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, a fost urmatoarea :

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

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

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

Cifra de afaceri a inregistrat o diminuare cu 18%, in anul 2025, comparativ cu veniturile aferente anului 2024 (adica 11,94 milioane lei pentru anul 2025, fata de 14,10 milioane lei pentru anul 2024). Comparativ cu veniturile aferente anului 2023 s-a inregistrat o diminuare cu 33%.

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

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

NOTA 14 : ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

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

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

NOTA 15

Analiza rezultatului din exploatare

- lei -

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

NOTA 16

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

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

<i>Cheltuieli cu indemnizațiile</i>	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Indemnizatii acordate Admnistator	1.139.210	1.138.355
Celtuieli cu avantaje materiale	-	-
Indemnizatii de plata la sfarsitul perioadei catre Administator	21.375	21.375

- lei -

<i>Cheltuieli cu salariile Directorilor</i>	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Cheltuieli cu salariile Directorilor	815.269	824.803
Celtuieli cu avantaje materiale	2.254	2.289
Salarii de plata catre Directori la sfarsitul perioadei	17.923	20.909

- lei -

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

La 31 decembrie 2025, Societatea nu are nicio obligatie privind plata pensiilor catre fostii administratori si conducerea executiva .

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

La 31 decembrie 2025, Societatea nu are acordate avansuri spre decontare catre membrii conducerii executive, nu a acordat credite directorilor si administratorului in cursul anului 2025.

La incheierea exercitiului financiar nu exista garantii sau obligatii viitoare preluate de Societate in numele administratorilor sau directorilor.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

d) Salariatii:

- lei -

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

e)

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

f) Numarul mediu de salariatii

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

NOTA 17: ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

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

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

Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti includ:

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

NOTA 18: VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

NOTA 19 : Informatii referitoare la impozitul pe profit curent

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

NOTA 20: INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE

20.1. Natura tranzactiilor cu partile legate

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

20.2. Sume datorate si de primit de la partile legate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

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

20.3. Informatii cu privire la tranzactiile cu partile legate

20.3.1. Vanzari de bunuri si servicii

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

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

20.3.2 Alte venituri

Nu sunt situatii de prezentat.

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

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

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

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

Nu sunt situatii de prezentat.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

20.3.5. Avansuri comerciale incasate/platite

Nu sunt situatii de prezentat.

20.4 Imprumuturi acordate partilor legate

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

20.5 Angajamente in legatura partile legate / afiliate

Nu exista angajamente extrabilantiere cu partile afiliate

NOTA 21: CHELTUIELI DE AUDIT

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

NOTA 22: ELEMENTE EXTRAORDINARE

Nu exista elemente extraordinare care sa fie prezentate

NOTA 23: CORECTAREA ERORILOR CONTABILE

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

NOTA 24: CONTINGENTE

24.1 Taxare

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

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele si impozitele datorate. Conect Business Park S.A a obtinut esalonarea la plata a obligatiilor fiscale prin Decizia de esalonare la plata nr.921509458 din 06.08.2025, pe o perioada de 48 luni a obligatiilor fiscale existente in sold la acea data in suma totala de 3.821.120 lei, reprezentand obligatii

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

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

24.2 Preturile de transfer

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

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

24.3 Pretentii de natura juridica (inclusiv valoarea estimata)

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

-litigii de recuperare creante de la clienti:

Creditor: Conect Business Park S.A.

Debitori:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

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

24.4 Aspecte legate de mediu

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

24.5 Active contingente

Nu sunt situatii de prezentat.

24.6 Riscuri financiare

24.6.1. Riscul ratei dobanzii

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

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

24.6.2. Riscul variatiilor de curs valutar

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

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

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

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

24.6.3. Riscul de credit

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

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

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

NOTA 25: ANGAJAMENTE

25.1 Angajamente de capital

Societatea nu are angajamente de capital la 31.12.2025

25.2 Giruri si garantii acordate tertilor

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

25.3 Giruri si garantii primite de la terti

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

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

25.4 Angajamente privind platile viitoare de chirii si leasing

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

25.5 Alte angajamente

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

NOTA 26: EVENIMENTE ULTERIOARE

Nu exista evenimente ulterioare care sa fie prezentate.

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

Deoarece Conect Business Park S.A. nu are relatii comerciale cu firme din Ucraina, Israel, Iran activitatea operationala nu a fost afectata. Estimam ca nu va fi un impact semnificativ nici in 2026 avand in vedere diversitatea operatorilor economici si a sectoarelor de activitate cu care lucram pe piata din Romania.

Din punctul de vedere al Situatiilor financiare ale societatii aferente anului 2025, activitatea nu este afectata si nu se impune ajustarea acestora.

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

ADMINISTRATOR UNIC

TINA BURTON

Semnatura_____

Stampila unitatii

DIRECTOR ECONOMIC

MIHAELA OLTEANU

Semnatura_____



CONECT

BUSINESS PARK

DECLARATIE

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

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

07 aprilie 2026

Tina Burton
Administrator Unic

Olteanu Mihaela
Director Economic

Bucuresti, 02 Aprilie 2026

CONECT BUSINESS PARK SA

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

RAPORT AUDIT

Situatii financiare individuale 31.12.2025

Pregatit de
MGMT AUDIT & BPO SRL

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

Raport asupra situatiilor financiare individuale

Opinie

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

Situatiile financiare individuale mentionate se refera la:

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

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

Baza Opiniei

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

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

Incertitudine semnificativa legata de continuitatea activitatii

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

Aspecte-cheie de audit

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

Aspect Cheie audit

Modul de abordare in cadrul auditului

Recunoasterea veniturilor

A se vedea Nota 13 „Cifra de afaceri neta”

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

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

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

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

Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:

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

Alte informatii – Raportul Administratorilor

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

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

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

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

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

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

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

Alte aspecte

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

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

Responsabilitatile Conducerii si ale celor responsabili de Situatiile Financiare individuale

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

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

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

Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare individuale

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

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

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

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

Bucuresti, 02 Aprilie 2026