

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

Pentru exercitiul financiar incheiat
la 31 decembrie 2017

CUPRINS

Pagina

1.Raportul anual 2017(anexa 32)	3
2.Declaratie de guvernanta corporativa.....	15
3.Situatiile financiare anuale pentru exercitiul financiar incheiat la la 31 decembrie 2017.....	19
4.Notele explicative la Situatiile Financiare Anuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2017.....	25
5.Declaratia persoanelor responsabile pentru intocmirea situatiilor financiare Si rapoartelor aferente acestora.....	42
6.Raportul auditorului financiar.....	43

Raport anual - 2017

Raportul anual conform Legii nr.297/2004 privin piata de capital si a Regulamentului C.N.V.M. nr.1/2006 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare
Pentru exercitiul financiar 2017
Data raportului : 24 aprilie 2018
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
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului : RO 116
Număr de ordine în Registrul Comerțului : J40/996/12.03.1991
Piața de tranzacționare a valorilor mobiliare emise :AeRO;
Capitalul social subscris și vărsat : 10.692.459,13 lei ;
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala
Clasa, tipul si numarul : actiuni, comune nominative, 1.213.673,valoare actiune = 8,81 lei

1. Analiza activității societății comerciale

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

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

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

La intocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile reglementarilor contabile in vigoare, ale Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completările ulterioare, precum si ale OMFP 470/2018 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent Depozitarul Central ;

Auditul situatiilor financiare la 31 decembrie 2017, a fost efectuat, in conformitate cu Standardele de Audit adoptate de Camera Auditorilor din Romania, de catre societatea TOTAL AUDIT, in baza contractului nr.304/04.12.2017.

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 la data de 12.03.1991 ca S.C.CONECT S.A. si inregistrata la Registrul Comerțului de pe langa Tribunalul București sub nr. J40/996/1991, având codul unic de înregistrare RO 116.

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

Nu este cazul.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active;

În cursul anului 2017 societatea a achiziționat imobilizări corporale în valoare totală de 112.279 lei, creștere determinată de investițiile efectuate în lucrări de montare /instalare pentru instalația de apă caldă (13.865 lei), achiziții de echipament tehnologic, constând din centrala termică (10.951 lei) , lucrări de montaj /instalare hidranți exteriori și hidranți interiori(83.515 lei) și mobilier de birou (3.984 lei), din care:

- Instalații tehnice și mașini: 108.331 lei;
- Alte instalații, utilaje și mobilier 3.984 lei;

Lesirile de mijloace fixe au fost în valoare totală de 699.749 lei, au constat din vânzarea a 3 autoturisme.

- Instalații tehnice și mașini: 699.749 lei;

Imobilizările corporale în curs de execuție, cu un sold inițial de 3.136.281, la care s-au adăugat lucrări în valoare de 277.702 lei (lucrări de montaj /instalare hidranți exteriori și hidranți interior, sistem de alarmare/detectie incendiu pentru imobil Conect 1, din care au fost recepționate lucrări în valoare de 83.515 lei, având un sold la 31 decembrie 2017 în valoare de 3.330.468 lei.

În cursul anului 2017 societatea a achiziționat imobilizări necorporale în valoare totală de 1.327 lei și au fost scoase din evidența licențe antivirus, amortizate integral, în valoare totală de 1.410 lei .

La 31 decembrie 2016, societatea a efectuat reevaluarea terenurilor și clădirilor existente în patrimoniu la sfârșitul exercițiului financiar, astfel încât acestea să fie prezentate în contabilitate la valoarea justă, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări în situațiile financiare întocmite pentru exercițiul financiar 2016, prin Raportul de evaluare nr.6635.1 /2017 efectuat de către societatea TEHNOCONCEPT EXPERT SRL, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România(ANEVAR) nr.17120.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- a) în exercițiul financiar 2017 SC CONECT BUSINESS PARK S.A. a înregistrat profit în valoare de 137.180 lei.
- b) cifra de afaceri 16.490.082 lei
- c) export, nu e cazul.
- d) costuri 17.799.355 lei
- e) % din piață deținut: nu s-a efectuat un studiu în acest domeniu;
- f) lichiditate 1.332.271 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

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

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A. desfasoara urmatoarele activitati principale :

- inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate ;
- activitati imobiliare asupra bunurilor proprii sau inchiriate ;

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

Piata de desfacere a serviciilor prestate, in principal, inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate este piata interna.

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 31.12.2017 cifra de afaceri realizata a fost de 16.490.082 lei,
avand urmatoarea structura :

INDICATORI	2015 VALOARE	%	2016 VALOARE	%	2017 VALOARE	%
Venit din chirii	11.779.686	72,63	11.533.228	72,83	12.078.662	73,25
Venituri din taxa de administrare	4.350.416	26,82	4.221.262	26,66	4.339.120	26,31
Venituri din activitati diverse	88.743	0,55	80.244	0,51	72.300	0,44
TOTAL	16.218.845	100	15.834.734	100	16.490.082	100

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

Putem observa o crestere a cifrei de afaceri in anul 2017 fata de anul 2016 cu aproximativ 4,14%, iar in anul 2016 fata de anul 2015 putem observa o diminuare a cifrei de afaceri cu aproximativ 2,40 % .

Aceasta crestere a veniturilor se datoreaza cresterii gradului de ocupare a imobilelor.

Situatia privind ponderea categoriilor de venituri in total venituri:

DENUMIRE INDICATORI	Valoare totala lei			Ponderea in total venituri		
	2015	2016	2017	2015 %	2016 %	2017 %
Venituri din exploatare	16.248.567	16.495.561	16.544.004	83,43	86,09	92,24
Venituri financiare	3.227.574	2.665.323	1.392.531	16,57	13,91	7,76
TOTAL VENITURI	19.476.141	19.160.884	17.936.535	100	100	100
Total Cifra Afaceri	16.218.845	15.834.734	16.490.082	-	-	-

Veniturile din exploatare au înregistrat o creștere ușoară de 0,3% în anul 2017 comparativ cu anul 2016 (16,5 mil lei față de 16,4 mil lei) și o creștere de 1,8% în anul 2017 față de anul 2015 (16,5 mil lei față de 16,2 mil lei).

Ponderele veniturilor din exploatare în total venituri a înregistrat o creștere de 6,15% în anul 2017 față de anul 2016.

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 menține tendința de creștere a activității de închiriere și subînchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate în totalul activităților societății.

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 societății sunt furnizorii de utilități cum ar fi :

ALPIQ ROMINDUSTRIES SRL

ENGIE Romania S.A.

APA NOVA București S.A.

PROFESSIONAL CLEANING SERVICES S.R.L.

Stocurile sunt evaluate la preț de achiziție, conform facturilor de cumpărare .

Situația stocurilor conform bilanțului contabil la 31.12.2017 se prezintă astfel :

• Materii prime	21.564 lei
• Materiale consumabile	8.573 lei
• Obiecte de inventar	2.733 lei
TOTAL	32.870 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 menține activitatea de închiriere și subînchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate în totalul activităților întreprinderii.

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 în acest domeniu

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

Numarul total de clienti s-a situat in ultimii ani in intervalul 40-50.
Societatea inregistreaza o dependenta semnificativa fata de un singur client cu o pondere de 20% din totalul cifrei de afaceri.
In eventualitatea pierderii acestui client, societatea ar avea un impact negativ semnificativ asupra veniturilor, care ar putea perturba continuitatea activitatii in lipsa unei restructurari rapide corespunzatoare.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

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

Numarul mediu de salariați in anul 2017 este de 19 persoane, dintre care 3 directori executivi, 3 TESA si 13 muncitori.
Nu sunt constituite sindicate.

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

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

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

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

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

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

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

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

Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului.

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

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

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

Riscul de creditare

Activele financiare care supun Societatea la concentrari potentiale de riscuri de creditare cuprind in principal creante din activitatea de baza. Riscul de credit aferent creantelor este unul mediu ca urmare a numarului de clienti din portofoliul de clienti al societatii si a raportului de 16% al clientilor incerti in cifra de afaceri. Astfel, societatea este expusa unui risc de credit datorat creantelor sale comerciale.

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

Societatea are incheiat contractul de imprumut in euro .

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

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

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

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

Lichiditatea curentă reprezintă capacitatea societății de a-și acoperi datoriile curente pe seama activelor curente, nivelul minim recomandat pentru acest indicator fiin de 2. Prin urmare lichiditatea curentă determinată la finele anului 2017 este de 2,76 comparativ cu finele anului 2016 cand a inregistrat 2,3 .

Lichiditatea imediată arata capacitatea societatii de a plati datoriile curente fara a lua in considerare stocurile, deoarece nu se pot transforma imediat in disponibil.Se recomanda cel putin o valoare supraunitara, lichiditatea imediata determinată la finele anului 2017 este de 2,72 comparativ cu finele anului 2016 cand a inregistrat 2,27 .

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.

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

La data de 31.12.2017 structura creditului acordat de Unicredit Bank este urmatoarea:

Facilitate de credit	31.12.2016	31.12.2017	
Facilitatea 1	4.501.717 euro 20.442.745 lei	4.281.716 euro 19.951.515 lei	
Facilitatea 3	14.776.366 euro 67.100.959 lei	14.096.367 euro 65.684.839 lei	
TOTAL	19.278.083 euro 87.543.704 lei	18.378.083 euro 85.636.354 lei	

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

În anul 2017 societatea a realizat investiții în valoare de 391.308 lei, ceea ce reprezintă o diminuare cu aproximativ 38,4% față de investițiile realizate în anul precedent (635.393 lei).

Investițiile constau în achiziționarea de imobilizări necorporale în valoare de 1.327 lei cum ar fi licențe antivirus.

Achizițiile de imobilizări corporale în valoare de 389.981 lei, constau în principal din de investițiile efectuate în lucrări de montare /instalare pentru instalația de apă caldă (13.865 lei), achiziții de echipament tehnologic, constând din centrala termică (10.951 lei) , lucrări de montaj /instalare hidranți exteriori și hidranți interiori(83.515 lei) și mobilier de birou (3.984 lei).

Imobilizările corporale în curs de execuție, cu un sold inițial de 3.136.281, la care s-au adăugat lucrări în valoare de 277.702 lei (lucrări de montaj /instalare hidranți exteriori și hidranți interior, sistem de alarmare/detectie incendiu pentru imobil Conect 1, din care au fost recepționate lucrări în valoare de 83.515 lei, având un sold la 31 decembrie 2017 în valoare de 3.330.468 lei.

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

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

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

2. Activele corporale ale societății comerciale.

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

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A. își desfășoară activitatea pe Platforma Pipera – B-dul Dimitrie Pompei nr.10A , sector 2 , București .

Principalele active corporale ale societății sunt:

- imobil, situat în București, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 format din teren în suprafața de 30.956,17 mp ;
- imobil, situat în București, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10, sector 2, imobil format din :

teren 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 31.12.2017 este de 11,93 % (calculat
ca raport intre amortizarea imobilizarilor corporale la 31.12.2017 in valoarea de
7.926.501 lei si soldul imobilizarilor corporale amortizabile in valoare de 66.425.900
lei).

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

Nu este cazul;

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

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

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

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

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și, dacă este cazul, a

motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.
Nu este cazul.

- In cadrul exercitiului financiar 2015 societatea a inregistrat pierdere.
- In cadrul exercitiului financiar 2016 societatea a inregistrat pierdere.
- In cadrul exercitiul financiar 2017 societatea a inregistrat un profit net de repartizat in suma de 137.180 lei.

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2017:

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. Conducerea societății comerciale

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

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

Administrator Unic:Dna.Tina Burton,65 ani,vechimea in functie 18 ani;

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

Nu este cazul

c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale;

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

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

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

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A. detine titluri de participare la O & C
PROD COM SERV SRL in proportie de 90% (J/23/48/2001, CUI 13683789)

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.- Dra.Adda Natalie Burton
 - a) perioada nedeterminata
 - b) legatura de familie cu administratorul societatii-fica
 - c) nu

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

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

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

5. Situația financiar-contabilă

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

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

Situatia patrimoniului societatii

-lei-

Nr. Crt	Specificatie	31.12.2015	%	31.12.2016	%	31.12.2016	%
1	Active imobilizate	144.532.382	98,37	139.882.694	98,63	137.571.845	98,24
2	Ativecirculante,din care	2.247.416	1,53	1.912.396	1,35	2.451.111	1,75
	-stocuri	27.514		29.656		32.870	
	-creante	771.022		794.856		1.085.970	
	-disponibilitati	1.448.880		1.087.884		1.332.271	
3	Cheltuieli in avans	148.724	0,10	33.085	0,02	15.959	0,01
	TOTAL ACTIV	146.928.522	100	141.828.175	100	140.038.915	100
3	Capital social	10.692.459		10.692.459		10.692.459	
4	Rezerve	55.263.142		58.844.592		58.561.150	
5	Capital propriu	54.528.336	37,11	52.962.220	37,34	53.099.399	37,92
6	Datorii	92.196.482	62,75	88.648.749	62,50	86.722.310	61,93
7	Venituri in avans	203.704	0,14	217.206	0,15	217.206	0,16
	TOTAL PASIV	146.928.522	100	141.828.175	100	140.038.915	100

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

-lei-

	2015	2016	2017
VENITURI DIN EXPLOATARE	16.248.567	16.495.561	16.544.004
CHELTUIELI PT.ACTIV.DE EXPLOATARE	11.319.860	17.349.370	10.604.706
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	4.928.707	(853.809)	5.939.298
VENITURI FINANCIARE	3.227.574	2.665.323	1.392.531
CHELTUIELI FINANCIARE	8.246.165	7.051.883	7.194.649
REZULTATUL FINANCIAR	(5.018.591)	(4.386.560)	(5.802.118)
TOTAL VENITURI	19.476.141	19.160.884	17.936.535
TOTAL CHELTUIELI	19.566.025	24.401.253	17.799.355
PROFIT BRUT			137.180
PIERDERE BRUTĂ	(89.884)	(5.240.369)	
IMPOZIT PE PROFIT	-	-	
REZULTATUL NET - PROFIT	-	-	137.180
PIERDERE	(89.884)	(5.240.369)	

Din analiza contului de profit și pierdere se poate constata că societatea a înregistrat un profit în valoare de 137.180 lei.

Făcând analiza pe structura veniturilor în exercițiul încheiat societatea a înregistrat profit din activitatea de exploatare în valoare de 5.939.298 lei și o pierdere din activitatea financiară în valoare de 5.802.118 lei.

Pierderea financiară se datorează în principal activității financiare, respectiv diferentelor de curs valutar și a dobanzilor bancare plătite aferente creditului pe termen lung contractat cu Unicredit Bank SA.

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

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

METODA DIRECTA

lei

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
A		
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	2016	2017
Incasari de la clienti	19.491.341	19.745.715
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	5.374.261	5.207.445
Plati catre si in numele angajatilor	1.389.158	1.373.944
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	1.953.848	2.019.392
Dobanzi si comisioane bancare platite	4.079.862	3.960.040
Impozit pe profit platit	0	0
Tva platit	2.439.304	2.332.962
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari din asigurari si despagubiri	0	0
<i>Trezorerie neta din activitati de exploatare</i>	4.254.908	4.851.932
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	687.492	356.625
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	14.954
Dobanzi incasate	438	329
Dividende incasate	0	0
<i>Trezorerie neta din activitatra de investitie</i>	-687.054	-341.342
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Incasari din emisiunea de actiuni	0	0
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
Incasari din creditari		
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	144.929	145.192
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	13.000	5.000
Imprumuturi platite	3.770.921	4.116.011
<i>Trezorerie neta din activitatra de finantare</i>	-3.928.850	-4.266.203
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	-360.996	244.387
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	1.448.880	1.087.884
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	1.087.884	1.332.271

6.Semnături

TINA BURTON
ADMINISTRATOR UNIC

MIHAELA OLTEANU
DIRECTOR ECONOMIC

Declaratia de guveranta corporativa

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 prntu 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. Consiliul: a) Va avea o politica clara cu privire la delegarea de competente, care va include o lista formala de aspecte rezervate deciziei Consiliului si o separare clara a responsabilitatilor intre Consiliu si conducerea executiva; b) Va avea o structura care ii va permite realizarea cu operativitate a indatoririlor; c) Va avea un numar suficient de mare de intalniri pentru a-si indeplini cu eficienta sarcinile; d) Va avea implementata o procedura cu privire la cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti. Membrii Consiliului trebuie sa aiba competente complementare, experienta, cunostinte si independenta pentru a raspunde tuturor responsabilitatilor ce le revin. Consiliul trebuie sa dispuna in mod operativ de informatiile necesare, intr-o forma si de o calitate corespunzatoare, astfel incat sa-si poata realiza sarcinile.</p>			
A.1. Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.	x		
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	x		
A.3. Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	x		
A.4. Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a		x	Societatea este administrata de Administrator Unic care are si

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

<p>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.</p>		<p>x</p>	<p>Politica de remunerare a Administratorului Unic/Directorului General este stabilita prin actul constitutiv. Nivelul remuneratiei este aprobat prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor.</p>
<p>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.</p>			
<p>D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:</p>	<p>X</p>		<p>Diseminarea informatiilor in sectiunea dedicata relatiei cu Investitorii “Rapoarte” se efectueaza in limba romana.</p>
<p>D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare</p>	<p>x</p>		
<p>D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare</p>		<p>x</p>	<p>CV-ul membrilor organelor statutare se afla in curs de implementare</p>
<p>D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice</p>	<p>x</p>		
<p>D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale</p>	<p>x</p>		
<p>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</p>	<p>x</p>		
<p>D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker</p>	<p>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		x	In curs de implementare
D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie pu blicate pe pagina de internet a societatii.		x	In curs de implementare
D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.		x	Societatea va elabora politici, privind prognozele de impact, urmand sa decida asupra furnizarii lor sau nu.
D.4. O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	x		
D.5. Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		x	In curs de implementare.
D.6. Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		x	Societatea considera ca raportarile continue si periodice intocmite pentru prezentarea elementelor financiare au fost/sunt relevante din punct de vedere al informatiilor necesare investitorilor. Societatea poate programa astfel de intalniri la cerere.

Data 24/04/2018

Administrator Unic
Tina Burton

SITUATII FINANCIARE ANUALE LA 31 DECEMBRIE 2017

Denumirea elementului	31.12.2016	-lei- 31.12.2017
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizari necorporale	2.468	1.642
Imobilizari corporale	138.139.044	135.829.021
Imobilizari financiare	1.741.182	1.741.182
Total active imobilizate	139.882.694	137.571.845
Active curente		
Stocuri	29.656	32.870
Creante	794.856	1.085.970
Casa si conturi la banci	1.087.884	1.332.271
Cheltuieli in avans	33.085	15.959
Total active curente	1.945.481	2.467.070
TOTAL ACTIVE	141.828.175	140.038.915
CAPITALURI PROPRII SI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social subscris si varsat	10.692.459	10.692.459
Rezerve din reevaluare	58.111.460	57.821.159
Rezerve legale	443.763	450.622
Alte rezerve	289.369	289.369
Profit sau pierdere reportata	(11.334.462)	(16.284.531)
Rezultatul exercitiului financiar	(5.240.369)	137.180
Repartizare din profit		6.859
Total capitaluri proprii	52.962.220	53.099.399
Venituri in avans		
	217.206	217.206
Datorii curente	830.099	889.400
Datorii pe termen lung	87.818.650	85.832.910
Total datorii	88.648.749	86.722.310
TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII	141.828.175	140.038.915

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

Denumirea elementului	31.12.2016	-lei- 31.12.2017
Venituri din exploatare		
Venituri din cifra de afaceri	15.834.734	16.490.082
Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	649.798	0
Alte venituri	11.029	53.922
Total venituri din exploatare	16.495.561	16.544.004
Cheltuieli din exploatare		
Cheltuieli privind stocurile	274.295	205.304
Cheltuieli cu energia si apa	1.376.567	1.354.890
Cheltuieli cu personalul	2.656.818	2.466.474
Ajustari de valoare privind activele imobilizate	3.009.969	2.434.986
Ajustari de valoare privind activele curente	165.360	95.509
Cheltuieli privind prestatile externe	2.244.858	2.855.645
Alte cheltuieli	1.021.709	1.191.898
Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale	6.599.794	0
Total cheltuieli din exploatare	17.349.370	10.604.706
Profitul din exploatare	-853.809	5.939.298
Venituri financiare	2.665.323	1.392.531
Cheltuieli financiare	7.051.883	7.194.649
Profitul financiar	-4.386.560	-5.802.118
TOTAL VENITURI	19.160.884	17.936.535
TOTAL CHELTUIELI	24.401.253	17.799.355
Profitul sau pierderea bruta	-5.240.369	137.180
Impozitul pe profit	-	-
PROFITUL SAU PIERDEREA NETA	-5.240.369	137.180

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2017

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute			
		Sold initial	Cresteri	Reduceri	Sold final
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				
Alte imobilizari	02	20.353	1.327	1.410	20.270
Avansuri acordate pt imob nec	03				
Active necorporale de exploatare si evaluare a resurselor minerale	04				
TOTAL (rd.01 la 04)	05	20.353	1.327	1.410	20.270
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	06	17.858.347			17.858.347
Constructii	07	6.614.815			6.614.815
Instalatii tehnice si masini	08	5.645.092	108.331	699.749	5.053.674
Alte instalatii, utilaje si mobilier	09	2.312.156	3.948		2.316.104
Incestitii imobiliare	10	108.582.114			108.582.114
Active corporale de exploatare si evaluare a resurselor minerale	11				0
Active biologice productive	12				0
Imobilizari corporale in curs de executie	13	3.110.543			3.110.543
Investitii imobiliare in curs de executie	14	25.738	277.702	83.515	219.925
Avansuri acordate pentru imob.corporale	15				
TOTAL (rd.06 la 15)	16	144.148.805	389.981	783.264	143.755.522
III.Imobilizari financiare	17	1.741.182			1.741.182
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	18	145.910.340	391.308	784.674	145.516.974

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2017

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortiz. aferenta imobiliz. scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte imobilizari	20	17.885	2.153	1.410	18.628
Active necorporale de exploatare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	17.885	2.153	1.410	18.628
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24		232.759		232.759
Instalatii tehnice si masini	25	4.283.191	365.038	516.093	4.132.136
Alte instalatii, utilaje si mobilier	26	1.726.570	94.070		1.820.640
Incestitii imobiliare	27		1.740.966		1.740.966
Active corporale de exploatare si evaluare a resurselor minerale	28				0
Active biologice productive	29				0
TOTAL (rd.23 la 29)	30	6.009.761	2.432.833	516.093	7.926.501
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22+30)	31	6.027.646	2.434.986	517.503	7.945.129

Situatia modificarii capitalurilor proprii la 31 decembrie 2017

lei

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri	Reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		Total, din care :	Total, din care :	
A	1	2	4	6
Capital subscris	10.692.459		0	10.692.459
Rezerve din reevaluare	58.111.459		290.300	57.821.159
Rezerve legale	443.763	6.859	0	450.622
Alte rezerve	289.369	0	0	289.369
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C			
	Sold D	31.439.860	5.240.369	36.680.229
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	20.074.978	290.300	20.365.278
	Sold D			
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C	30.420		30.420
	Sold D			
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C		137.180	137.180
	Sold D	5.240.369	5.240.369	0
Repartizarea profitului			6.859	6.859
Total capitaluri proprii	52.962.220	5.674.708	5.537.528	53.099.399

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
la data de 31 DECEMBRIE 2017

METODA DIRECTA		lei	
Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	Precedent	Curent	
A			
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	2016	2017	
Incasari de la clienti	19.491.341	19.745.715	
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	5.374.261	5.207.445	
Plati catre si in numele angajatilor	1.389.158	1.373.944	
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	1.953.848	2.019.392	
Dobanzi si comisioane bancare platite	4.079.862	3.960.040	
Impozit pe profit platit	0	0	
Tva platit	2.439.304	2.332.962	
Incasari din rambursari de tva	0	0	
Incasari din asigurari si despagubiri	0	0	
<i>Trezorerie neta din activitati de exploatare</i>	4.254.908	4.851.932	
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0	
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	687.492	356.625	
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	14.954	
Dobanzi incasate	438	329	
Dividende incasate	0	0	
<i>Trezorerie neta din activitatra de investitie</i>	-687.054	-341.342	
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din emisiunea de actiuni	0	0	
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0	
Incasari din creditari			
Plata datorilor aferente leasing-ului financiar	144.929	145.192	
Dividende platite	0	0	
Creditari acordate	13.000	5.000	
Imprumuturi platite	3.770.921	4.116.011	
<i>Trezorerie neta din activitatra de finantare</i>	-3.928.850	-4.266.203	
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	-360.996	244.387	
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	1.448.880	1.087.884	
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	1.087.884	1.332.271	

TINA BURTON
ADMINISTRATOR UNIC

MIHAELA OLTEANU
DIRECTOR ECONOMIC

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

Entitatea care raporteaza

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

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

La întocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale Ordinului 470/2018 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

Nota 1

ACTIVE IMOBILIZATE

În exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2017 societatea a inregistrat

urmatoarele miscari in cadrul imobilizarilor corporale:

- lei -

Elemente de active **)	Valoarea bruta ***)			
	Sold la 1 ianuarie	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie
0	1	2	3	4=1+2-3
Alte imobilizari	20.353	1.327	1.410	20.270
Terenuri	17.858.347	0	0	17.858.347
Constructii	6.614.815	0	0	6.614.815
Instalatii tehnice si masini	5.645.092	108.331	699.749	5.053.674
Alte instalatii, utilaje si mobilier	2.312.156	3.948	0	2.316.104
Investitii imobiliare	108.582.114	0	0	108.582.114
Avansuri si imobilizari corporale in curs	3.136.281	277.702	83.515	3.330.468
Imobilizari financiare	1.741.182	0	0	1.741.182
TOTAL	145.910.340	391.308	784.674	145.516.974

- lei -

Elemente de active **)	Deprecieri ****)			
	(amortizare si provizioane)			
	Sold la 1 ianuarie	Deprecierea înregistrata în cursul exercitiului	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie
0	5	6	7	8=5+6-7
Alte imobilizari	17.885	2.153	1.410	18.628
Terenuri	0	0	0	0
Constructii	0	232.759	0	232.759
Instalatii tehnice si masini	4.283.191	365.038	516.093	4.132.136
Alte instalatii, utilaje si mobilier	1.726.570	94.070	0	1.820.640
Investitii imobiliare	0	1.740.966	0	1.740.966
Avansuri si imobilizari corporale in curs	0	0	0	0
Imobilizari financiare	0	0	0	0
TOTAL	6.027.646	2.432.833	517.503	7.926.501

Imobilizari necorporale

Imobilizările necorporale constau în programe informatice si licente soft. Imobilizarile necorporale au fost evaluate la cost de achizitie, conform facturilor de achizitie, iar amortizarea a fost calculata folosind metoda liniara, durata de viata utila fiind pentru concesiuni, brevet, licente, marci comerciale si alte drepturi si valori similare de trei ani, iar pentru amortizarea programelor informatice precum si a altor imobilizari corporale durata de viata utila fiind de un an.

In cursul anului 2017 societatea a achizitionat imobilizari necorporale in valoare totala de 1.327 lei si au fost scoase din evidenta licente antivirus, amortizate integral, in valoare totala de 1.410 lei .

Imobilizari corporale

In cursul anului 2017 societatea a înregistrat cresteri de imobilizari corporale in valoare de 112.279 lei, crestere determinata de investitiile efectuate in lucrari de montare /instalare pentru instalatia de apa calda (13.865 lei), achizitii de echipament tehnologic, constand din centrala termica (10.951 lei) , lucrari de montaj /instalare hidranti exteriori si hidranti interiori(83.515 lei) si mobilier de birou (3.984 lei).

Nu au fost achizitionate imobilizari corporale de la persoane afiliate.

Diminuarile de imobilizari corporale in valoare de 699.749 lei au constat din vanzarea a 3 autoturisme.

Imobilizarile corporale in curs de executie, cu un sold initial de 3.136.281, la care s-au adaugat lucrari in valoare de 277.702 lei (lucrari de montaj /instalare hidranti exteriori si hidranti interior, sistem de alarmare/detectie incendiu pentru imobil Conect 1, din care au fost receptionate lucrari in valoare de 83.515 lei, avand un sold la 31 decembrie 2017 in valoare de 3.330.468 lei.

La 31 decembrie 2016, societatea a efectuat reevaluarea terenurilor si cladirilor 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 2016, prin Raportul de evaluare nr.6635.1 /2017 efectuat de catre societatea TEHNOCONCEPT EXPERT SRL, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania(ANEVAR) nr.17120.

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

Imobilizari financiare

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

Imobilizarile financiare inregistrate la 31.12.2017 constau în titluri de participare S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A. detine titluri de participare la :

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

NOTA 2

Propunere de repartizare a profitului din exercitiul financiar 2017

S.C.Conect Business Park S.A. a inregistrat in cadrul exercitiului financiar 2017 un profit net in valoare de 137.180 lei.

Propunere de repartizare a profitului la 31.12.2017:

- Constituire rezerva legala: 6.859 lei;
- Acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 130.321 lei;

NOTA 3

Analiza rezultatului din exploatare

- lei -

	Indicator	Exercitiul precedent	Exercitiul curent
	0	1	2
1	Cifra de afaceri neta	15.834.734	16.490.082
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	7.483.009	6.557.163
3	Cheltuielile activitatii de baza	2.863.763	2.621.362
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare	67.350	50.416
5	Cheltuielile indirecte de productie	4.551.896	3.885.385
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	8.351.725	9.932.919
7	Cheltuieli de desfacere	0	0
8	Cheltuieli generale de administratie	9.866.361	4.047.543
9	Alte venituri din exploatare	11.029	53.922
10	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	(853.809)	5.939.298

- lei -

NOTA 4

Situatia creantelor si datoriilor

Creante	Sold la 31.12.2017	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1=2+3	2	3
Total din care:	1.085.970	825.146	260.824
Furnizori debitori pentru prestari de servicii	4.253	4.253	-
Clienti interni	443.288	372.047	71.241
Clienti incerti	2.654.719	124.230	2.530.489
Clienti facturi de intocmit	416.049	416.049	-
Contributii bugetul de stat	38.228	31.122	7.106
Debitori diversi	297.346	-	297.346
Decontari privind interes.,de particip SC O&C PROD.	98.627	5.000	93.627
Dobanzi aferente decontarilor cu entitatile as.O&CPROD	3.205	1.675	1.530
Ajustari pt.deprecierea creantelor clienti	-2.654.718	-124.230	-2.530.488
Ajustari pt.deprecierea creantelor debitori diversi	-116.400	-	-116.400
Ajustari pt.deprecierea creantelor decontari cu asociatii	-98.627	-5.000	-93.627
TOTAL CREANTE	1.085.970	825.146	260.824

- lei -

Datorii *)	Sold la 31.12.2017	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1=2+3+4	2	3	4
Total din care:	86.722.310	5.709.897	23.880.361	57.132.052
*Datorii financiare	85.832.910	4.842.396	23.871.524	57.118.990
*Alte datorii,din care:	889.400	867.501	8.837	13.062
Furnizori interni	186.228	173.152	14	13.062
Furnizori de imobilizari	4.698	4.698		
Furnizori-facturi nesosite	262.413	262.413		
Personal salarii+ retineri salarii	48.008	48.008		
Asigurari sociale	104.767	104.767		
Ajutor de somaj	1.830	1.830		
Impozit pe salarii	39.092	39.092		
TVA de plata	205.401	205.401		
TVA neexigibila	27.940	27.940		
Fonduri speciale	5	5		
Alte datorii fata de bugetul statului	195	195		
Creditori diversi	8.823		8.823	

La data de 31 decembrie 2017, soldul datoriilor financiare in valoare de 85.832.910 lei este format din:

- 85.636.354 lei (echivalentul a 18.378.083 euro) un credit acordat de catre UnicreditBank
- 196.556 lei (echivalentul a 42.182 euro) Contract de leasing prin IDEA LEASING IFN S.A.

Creditul este format din doua facilitati:

- 1) Facilitatea 1 care la data
de 31 decembrie 2017 are un sold de 19.951.515 lei
(echivalentul a 4.281.716 euro)
Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1 (una) luna plus 3,5% pe an;
- 2) Facilitatea 3 care la data
de 31 decembrie 2017 are un sold de 65.684.839 lei
(echivalentul a 14.096.367 euro)
Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1 (una) luna plus 3,5% pe an;

Acest credit a fost garantat prin:

- Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei , nr. 10A, sector 2, compus din teren in suprafata totala de 30.789.01 mp;
- Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din constructia S+P+8ET tehnic, avand o suprafata construita la sol de 1.617 mp si constructia compusa din gospodarie de apa, avand o suprafata construita la sol de 533 mp si o suprafata utila totala de 428,61 mp;
- Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din teren in suprafata de 332.42 mp;
- Gaj asupra soldurilor tuturor conturilor de disponibil deschise de catre societate la Unicredit Bank.

NOTA 5

CAPITALURI PROPRII

A) Capital social subscris si varsat 10.692.459,13 lei

La inchiderea exercitiului financiar 2017 SC.CONECT BUSINESS PARK S.A. are un capital social subscris si varsat in valoare de 10.692.459,13 lei divizat in 1.213.673 actiuni cu valoarea nominala de 8,81 lei.

B)Alte capitaluri proprii :

- Rezerva legala , in valoare de 450.622 lei la 31 decembrie 2017 s-a majorat cu suma de 6.859 lei, reprezinta rezerva legala constituita conform legislatiei in vigoare ;
 - Alte rezerve, in valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2017 ;
 - Rezervele din reevaluare ,la sfarsitul exercitiului financiar 2017 au un sold creditor in valoare de 57.821.159 lei, si reprezinta diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea la curs istoric a imobilizarilor.
- Rezultatul reportat are un sold debitor in valoare de (16.284.531)lei ;
- Rezultatul curent, profit in valoare de 137.180 lei ;
Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 53.099.399 lei.

NOTA 6

Ajustari pentru deprecierea creantelor

La 31 decembrie 2017, societatea a considerat necesara constituirea unei ajustari pentru deprecierea creantelor clienti in valoare de 124.230 lei, pentru urmasorii clienti restanti si in litigiu : Media Center Office SRL in valoare de 68.391 lei , Unic Decosofa

SRL in valoare de 3.240 lei , Alistar Security SRL in valoare de 6.330 lei si 46.269 lei pentru societatile afiliate.

A fost suplimentata ajustarea pentru deprecierea creantelor – decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii cu valoarea de 5.000 lei.

In cursul anului a fost incasata o creanta in valoare de 29.184 lei, dupa cum urmeaza, de la Media Center Office SRL 16.182 lei, iar de la Tina Industries SRL 12.997 lei, pentru care a fost constiuita ajustare in anii precedenti.

Pentru Inadvance Consulting Services SRL, ajustarea in valoare de 26.157 lei a fost anulata, suma fiind trecuta pe cheltuieli cu ocazia scoaterii din evidenta a clientului incert.

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie	Transferuri *)		Sold la 31 decembrie
		în cont	din cont	
0	1	2	3	4=1+2-3
Ajustari pentru deprecierea creantelor-clienti	2.585.829	124.230	55.341	2.654.718
Ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii	93.627	5.000	-	98.627
Ajustari pentru deprecierea creantelor-debitori diversi	116.400	-	-	116.400

NOTA 7

PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

POLITICI SI TRATAMENTE CONTABILE SEMNIFICATIVE

Situatiile financiare anuale au fost intocmite in conformitate cu Legea contabilitatii nr.82/1991, republicata si cu prevederile cuprinse in Reglementarile contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr.1802/2014.

APLICAREA PRINCIPILOR CONTABILE

Principiul continuitatii activitatii.

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

La sfarsitul exercitiului 2017 nu au existat elemente de nesiguranta legate de anumite evenimente care sa duca la incapacitatea societatii de a-si continua activitatea.

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

Moneda de prezentare a situațiilor financiare

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

Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile Societății în monedă străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României pentru data cand au fost efectuate tranzacțiile. Soldurile în valuta sunt convertite în lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilanțului. Diferentele de curs favorabile sau

nefavorabile rezultate din decontarea tranzacțiilor în valută și din reevaluarea soldurilor la închiderea exercitiului financiar sunt recunoscute ca venituri sau cheltuieli în contul de profit și pierdere.

Imobilizări necorporale

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

2. Avansuri și alte imobilizări necorporale

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

Imobilizări corporale

1. Cost/evaluare

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

Reevaluarile trebuie făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data bilanțului, astfel societatea procedează la reevaluarea imobilizărilor corporale terenuri și clădiri, existente la sfârșitul exercitiului financiar, o dată la 3 ani, astfel încât acestea să fie prezentate în contabilitate la valoarea justă, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări în situațiile financiare întocmite pentru acel exercitiu. Societatea a evaluat imobilizările corporale (clădiri și terenuri) la 31.12.2016 evaluare realizată de către societatea TEHNOCONCEPT EXPERT SRL, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) nr.17120.

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

2. Amortizare

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

3. Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

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

4. Costurile îndatorării

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

Deprecierea activelor

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

depreciere este reprezentată de diferența dintre valoarea contabilă și valoarea de inventar .

Investitii imobiliare

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

Investitiile imobiliare sunt recunoscute la valoarea justa, care reflecta conditiile de piata la data bilantului si nu include costurile estimate de vanzare. Toate modificarile valorii juste a investitiilor imobiliare sunt recunoscute in contul de profit si pierdere. La 31.12.2017 societatea are inregistrate investitii imobiliare in valoare de 108.582.114 lei.

Imobilizari financiare

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

Imobilizarile financiare sunt recunoscute in bilant la costul de achizitie sau la valoarea determinata prin contractul de dobandire a acestora.

Stocuri

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

Creante comerciale

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

Numerar și echivalente de numerar

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

Capital social

Capitalul este reprezentat de capitalul social . Capitalul social subscris si varsat se inregistreaza distinct in contabilitate, pe baza actelor de constituire si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Dividende

Dividendele aferente actiunilor detinute sunt recunoscute în capitalurile proprii în perioada în care sunt declarate.Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobarii situatiilor financiare anuale.

Contabilitatea contractelor de leasing

Leasing financiar

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

Datorii comerciale

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

Beneficiile angajaților

Pensii și alte beneficii după pensionare

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

Impozitare

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

Recunoașterea veniturilor

Veniturile se referă la bunurile vândute și la serviciile furnizate.

Veniturile din vânzările de bunuri sunt recunoscute în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii bunurilor. Veniturile aferente serviciilor furnizate sunt recunoscute în perioada la care se referă.

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

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

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

Cifra de afaceri

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

Cheltuieli de exploatare

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

Valoarea justă a instrumentelor financiare

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

Principiul permanenței metodelor

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

Principiul intangibilitatii.

Bilantul de deschidere al exercitiului 2017 a corespuns cu bilantul de inchidere al exercitiului 2016.

Principiul independentei exercitiului.

Au fost evidentiata in conturile de venituri pentru care nu au fost inca intocmite facturile (contul 418“Clienti - facturi de intocmit “), respective in conturile de cheltuieli datoritiile pentru care nu s-au primit inca facturile (contul 408 “Furnizori-facturi nesosite”).

Principiul necompensarii.

La nivelul situatiilor financiare nu exista compensari intre active , pasive ,cheltuielile, venituri. Totusi la nivelul de inregistrari contabile, datorita sistemului compensarilor apar compensari de creante si datorii care sunt insa prevazute ca admise de legislatia in vigoare .

Principiul prevalentei economicului asupra juridicului.

Societatea reflecta realitatea economica a tranzactiilor efectuate in contabilitate.

Principiul pragului de semnificatie.

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

Corectarea erorilor contabile

Corectarea erorilor contabile se efectueaza la data constatarii lor.

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

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

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

Estimari

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

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

Societatea a estimat ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor incerti avand un sold la 31.12.2017 in valoare de 2.654.719 lei, ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului avand un sold la 31.12.2017 in valoare de 98.627 lei si ajustari pentru deprecierea creantelor –debitori diversi cu sold la 31.12.2017 in caloare de 116.400 lei.

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

- Perioadei in care are loc modificarea, daca aceasta afecteaza numai perioada respectiva, ex. ajustarea pentru clienti incerti;

- Perioadei in care are loc modificarea si a perioadelor viitoare, daca modificarea are efect si asupra acestora, ex.durata de viata utila a imobilizarilor corporale.

NOTA 8 **PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE**

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

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

La 31.12.2017 capitalul social subscris si varsat al societății este de 10.692.459,13 lei.

În cursul anului 2017 nu au avut loc modificari ale capitalului social .

Capitalul social subscris si varsat are urmatoarea structura:

Actionari:

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

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

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

NOTA 9 **INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE** **ADMINISTRAȚIE,CONDUCERE ȘI DE SUPRAVEGHERE**

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

Ch cu indemnizațiile	31 decembrie 2016	31 decembrie 2017
Indemnizații acordate Administator	978.509	980.000
Celtuieli cu avantaje in natura acordate	239.209	-
Indemnizații de plata la sfarsitul perioadei catre Administator	27.949	21.784

- lei -

- lei -

	31 decembrie 2016	31 decembrie 2017
Cheltuirii cu salariile Directorilor		
Cheltuieli cu salariile Directorilor	516.315	498.388
Cheltuieli cu avantaje in natura acordate	20.777	32.838
Salarii de plata catre Directori la sf perioadei	13.687	11.529

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

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

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

Societatea nu a acordat credite directorilor si administratorului in cursul anului 2017.

d) Salariati: - lei -

<i>Sariati</i>	31 decembrie 2016	31 decembrie 2017
<i>Numărul mediu de angajați</i>	19	19
<i>Directori</i>	3	3
Personal TESA	3	3
Personal muncitor	13	13
Cheltuieli cu salariile(TESA+muncitori)	442.911	454.586
Cheltuieli cu tichete de masa	29.850	56.085
Cheltuieli cu asigurarile sociale	450.024	444.577
Salarii de plata la sf perioadei	12.126	13.922

Nota 10

Principalii indicatori economico-financiar

		- lei -	2017	2016
1	Indicatori de lichiditate			
	Indicatorul lichiditatii			
a)	curente	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	$= \frac{2.451.111}{889.400} = 2,76$	2,3
Acest indicator arata suma cu care activele circulante depasesc datoriile pe termen scurt si ofera garantia acoperirii datoriilor curente din activele curente. Valoarea recomandata si acceptabila este in jur de 2.				
b)	Indicatorul lichiditatii imediate	$\frac{\text{Active curente - stocuri}}{\text{Datorii curente}}$	$= \frac{2.418.241}{889.400} = 2,72$	2,27

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.

2 Indicatori de risc

a) Indicatorul gradului de

indatorare

$$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capitalul angajat}} \times 100 = \frac{85.832.910}{138.932.309} = 62\% \quad 62\%$$

Indicatorul arata cat la suta din capitalurile proprii reprezinta credite peste 1 an si posibilitatea acoperirii acestora din rezerve si capital social. Riscul nu trebuie sa se ridice la mai mult de 30%.

b) Rata datoriilor

$$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Total activ}} \times 100 = \frac{86.722.310}{140.038.915} = 62\% \quad 63\%$$

c) Raportul datoriilor la capitalul propriu

$$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Capitalul propriu}} = \frac{86.722.310}{53.099.399} = 1,63 \quad 1,67$$

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

d) Solvabilitatea totala

$$\frac{\text{Capital propriu}}{\text{Total pasiv}} \times 100 = \frac{53.099.399}{140.038.915} = 38\% \quad 37\%$$

3 Indicatori de activitate (de gestiune)

a) viteza de rotatie a activelor imobilizate

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{16.490.082}{137.571.845} = 0,12 \text{ ori} \quad 0,11$$

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

b) viteza de rotatie a activelor totale

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}} = \frac{16.490.082}{140.038.915} = 0,12 \text{ ori} \quad 0,11$$

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

c) viteza de rotatie a debitelor - clienti

$$\frac{\text{Sold mediu clienti}}{\text{Sold mediu clienti}} \times 365 = \frac{3.514.056}{3.514.056} \times 365 = 77,78 \text{ zile} \quad 63,81$$

Cifra de afaceri 16.490.082

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

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

d) viteza de rotatie a creditelor - furnizori

$\frac{\text{Sold mediu furnizori}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365$	$\frac{453.340}{16.490.082} \times 365$	10,03	zile	6,57
--	---	-------	------	------

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

Nota 11

Tranzacții cu părțile afiliate

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

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

(1) Vânzări de bunuri si servicii (lei)

	31 decembrie 2016	31 decembrie 2017
TINAPACK CO SRL	9.614	12.065
TINA INDUSTRIES SRL	6.753	6.803
TINAROM SRL	6.598	6.647
EXACTA PROD COM SRL	3.881	3.910
TOP DELIGHT SRL	3.234	3.258
TOTAL	30.080	32.683

Conect Business Park S.A. detine in proprietate o locuinta de serviciu folosita de un membru al personalului cheie din conducerea societatii. In totalul veniturilor din chirii integrate in contul de profit si pierdere sunt aferenti acestei tranzactii 16.428 lei.

(2) Cumpărări de bunuri și servicii (lei)

	31 decembrie 2016	31 decembrie 2017
TINA INDUSTRIES SRL	192.368	247.223
TOTAL	192.368	247.223

(3) Avansuri comerciale incasate/platite (lei)

Avans comercial platit	31 decembrie 2016	31 decembrie 2017
TINA INDUSTRIES SRL	180.853 lei	180.853 lei

(4) Decontari in cadrul grupului (lei)

Imprumuturi acordate	Sold la 31 decembrie 2016	Sold la 31 decembrie 2017
O&C PROD COM SERV SRL	93.627	98.627
Dobanzi aferente imprumut.acoprdate	1.530	3.205

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

Solduri debitoare cu parti afiliate	31 decembrie 2016	31 decembrie 2017
TINAPACK CO SRL	60.540	72.605
TINA INDUSTRIES SRL	557.957	551.763
TINAROM SRL	168.549	175.196
EXACTA PROD COM SRL	20.354	24.264
TOP DELIGHT SRL	438.658	441.917
TOTAL	1.246.058	1.265.745

Solduri creditoare cu parti afiliate	31 decembrie 2016	31 decembrie 2017
TINA INDUSTRIES SRL	-	8.014
TINAROM SRL	1.607	1.607
TOP DELIGHT SRL	880	880
TOTAL	2.487	2.487

NOTA 12

ALTE INFORMATII

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

-Principalele rate de schimb utilizate pentru conversia în lei a soldurilor exprimate în monedă străină la 31 decembrie 2017 sunt:

Rata de schimb

(lei pentru 1 unitate din moneda straina)

Moneda straina	Abreviere	31 decembrie 2016	31 decembrie 2017
Dolar SUA	USD	4,3033	3,8915
Euro	EUR	4,5411	4,6597

b) Informații referitoare la impozitul pe profit curent

	<u>31.12.</u> <u>2016</u>	<u>31.12. 2017</u>
Profit net/(pierdere neta)	(5.240.369)	137.180
Deduceri (rezerva legala)	-	6.859
Venituri neimpozabile	656.079	46.540
Cheltuieli nedeductibile	7.616.774	1.255.368
Profit impozabil	1.720.326	1.339.149
Pierdere fiscala de recuperate din anii precedenti	(3.527.140)	(1.806.814)

Pierdere fiscala de recuperate in anii urmasori (1.806.814) (467.665)
Rezultatul brut aferent exercitiului financiar 2017 este profit in valoare de 137.180 lei. Profitul contabil in suma de 137.180 lei s-a reîntregit cu cheltuieli nedeductibile din punct de vedere fiscal în sumă de 1.255.368 lei s-a repartizat suma de 6.859 lei, reprezentand rezerva legala determinata conform Legii 31/1990 si Legii 227/2015, reprezentand 5% din profitul brut s-au sczut alte venituri neimpozabile in valoare de 46.540 lei si a rezultat un profit impozabil im valoare de 1.339.149 lei, la care se adauga pierderea fiscala de recuperat din anii anteriori in valoare de 1.806.814 lei rezultand o pierdere fiscala de recuperat in anii urmasori în sumă de 467.665 lei.

c) Cifra de afaceri

La 31.12.2017 cifra de afaceri realizata a fost in valoare de 16.490.082 lei.

Structura veniturilor realizate in anul 2017, in comparatie cu anul 2016 pe principalul segment de activitate al societatii si anume inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, a fost urmatoarea :

INDICATORI	2016 VALOARE	%	2017 VALOARE	%
Venit din chirii	11.533.228	72,83	12.078.662	73,25
Venituri din administrare	4.221.262	26,66	4.339.120	26,31
Venituri din activitati diverse	80.244	0,51	72.300	0,44
TOTAL	15.834.734	100	16.490.082	100

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

Se observa o crestere a cifrei de afaceri in anul 2017 fata de anul 2016 cu aproximativ 4,14 %.

Aceasta majorare a veniturilor se datoreaza cresterii suprafetelor inchiriate.

d) Cheltuielile cu chiriile

Societatea a înregistrat următoarele cheltuieli cu chiriile (lei)

	31 decembrie 2016	31 decembrie 2017
Chirii platite	377.382	506.534

e) Onorariile plătite auditorilor / cenzorilor

Societatea a plătit în anul 2017 către auditori onorarii conform prevederilor contractuale incheiate intre parti.

f) Veniturile inregistrate in avans existente in sold la 31 decembrie 2017 sunt aferente perioadelor financiare urmatoare si sunt in valoare de 217.206 lei si reprezinta chiriile facturate in avans locatarilor conform contractelor de locatie.

Cheltuielile efectuate in avans care urmeaza a se suporta esalonat pe cheltuieli, pe baza unui scadentiar in exercitiile viitoare , existente in sold la 31 decembrie 2017 in valoare de 15.959 lei, reprezinta asigurari la cladiri si mijloace de transport.

g) Contracte de leasing financiar

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

- finantator IDEA Leasing IFN S.A. ;
 - bunul care formeaza obiectul contractului de leasing : autoturism ;
 - valoare de finantare totala : 93.520 euro ;
 - numarul ratelor de leasing : 60 ;
 - numarul ratelor de leasing ramase de plata la 31 decembrie 2017 este de 25 ;
- Soldul la 31 decembrie 2017 este in valoare de 42.182 euro, echivalentul a 196.556 lei.

h) Evenimente ulterioare

Nu s-au inregistrat evenimente semnificative ulterioare inchiderii exercitiului financiar 2017.

TINA BURTON
ADMINISTRATOR UNIC

MIHAELA OLTEANU
DIRECTOR ECONOMIC

DECLARATIE

Subsemnatii: Tina Burton in calitate de Administrator Unic si Olteanu Mihaela in calitate de Director Economic la Societatea comerciala CONECT BUSINESS PARK S.A., cu sediul in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sectorul 2, C.I.F. RO 116, nr.de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului J40/996/1991, declaram ca Situatia financiar-contabila la 31 decembrie 2017, a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, o imagine corecta a obligatiilor, a pozitiei financiare, a contului de profit si pierdere ale Societatii Conect Business Park S.A.

De asemenea, declaram ca Raportul Administratorului Unic intocmit la 31 decembrie 2017 prezinta in mod corect si complet informatiile prevazute de anexa nr.32 din Regulamentul ASF nr.1/2006 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare, cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Societatii Conect Business Park S.A, precum si o descriere a principalelor riscuri si certitudini specifice activitatii desfasurate de societate.

24 aprilie 2018

Tina Burton
Administrator Unic

Olteanu Mihaela
Director Economic

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre,
Actionarii Conect Business Park S.A.

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare ale CONECT BUSINESS PARK , care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2017, situația rezultatului, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare *individuale* la 31 decembrie 2017 se identifica astfel:
 - Activ net/Total capitaluri proprii: 53.099.399 lei
 - Profitul net al exercitiului financiar: 137.180 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate ale CONECT BUSINESS PARK sunt întocmite, sub toate aspectele semnificative, în conformitate cu Legea contabilitatii nr. 82/1991, republicata, precum si Ordinul nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate din Jurisdicia Romana, modificat.

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

Baza pentru opinie

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

Incertitudine legata de continuitatea activitatii

Societatea a inregistrat profit net in cursul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2017 si, la data respectiva, datoriile curente ale Societatii nu depaseau activele totale ale acesteia. Nu exista incertitudine care ar putea pune in mod semnificativ la indoiala capacitatea Societatii de a-si continua activitatea.

Alte informații - Raportului administratorului

Administratorul este responsabil pentru întocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul administratorului unic, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea și nici declarația nefinanciară.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si aceste alte informatii si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017, responsabilitatea noastră este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ inconsecvente 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 administratorului unic, am citit si raportam ca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014.

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

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorului pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul administratorului a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2017, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorului unic. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu Legea contabilitatii nr. 82/1991, republicata, precum si Ordinul nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor

contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoiele semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În

cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul în care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.

- Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

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

Persoanele responsabile de supravegherea situatiilor financiare sunt diferite de cele responsabile pentru întocmirea situatiilor financiare.

Auditorul nu are alte responsabilități de raportare prevăzute de legislația locală

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

București,

TOTAL AUDIT, autorizatie CAFR nr. 373/2003

Prin

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