

RAPORTUL SEMESTRIAL

LA 30 IUNIE 2018

AL ADMINISTRATORULUI UNIC

AL SOCIETATII CONECT BUSINESS PARK S.A.

CUPRINS

- Raportul administratorului Unic la Semestrul I 2018 (Anexa nr.14, Reg. ASF nr.5/2018)
.....Anexa nr.1;
- Raportarea contabila semestrială la 30 iunie 2018.....Anexa nr.2;
- Declarația persoanelor responsabile potrivit art.65 alin(2)lit.(c) din Legea
24/2017.....Anexa nr.3;

Anexa nr.1

Raportul Administratorului Unic al S.C.Conect Business Park S.A la semestrul I 2018

Raportul semestrial conform prevederilor Regulamentului ASF nr.5/2018 si ale Codului BVB – Operator de Sistem

Data raportului: 30 august 2018

Denumirea emitentului: 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/Alte informații similare, în situația în care emitentul nu se înregistrează la ORC): RO 116

Număr de ordine în registrul comerțului/Alte informații similare, în situația în care emitentul nu se înregistrează la registrul comerțului): J40/996/12.03.1991;

Piața reglementată/sistemul multilateral de tranzacționare/sistemul organizat de tranzacționare pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: B.V.B. Bucuresti – AeRO, cu simbolul COEC;

Capitalul social subscris și vărsat: 10.692.459,13 lei;

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent:actiuni, comune nominative, 1.213.673 actiuni, valoare actiune = 8,81 lei.

1.Situația economico-financiară

1.1.Analiza situației economico-financiare actuale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut:

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

CONNECT BUSINESS PARK S.A.(COEC) - Raport Semestrial la 30 iunie 2018

Raportarea contabila semestrială la data de 30 iunie 2018 a fost întocmită în conformitate cu Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin OMFP 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Elemente de bilanț :

Nr. Crt.	Specificatie	30.06.2017	%	30.06.2018	%
1	Active imobilizate	138.728.880	98,83	136.544.519	98,23
2	Active circulante, din care	1.610.138	1,15	2.442.024	1,76
	-stocuri	32.426		34.858	
	-creante	476.676		493.602	
	-disponibilități	1.101.036		1.913.564	
3	Cheltuieli în avans	24.217	0,02	13.344	0,01
	TOTAL ACTIV	140.363.235	100	138.999.887	100
3	Capital social	10.692.459		10.692.459	
4	Rezerve	58.699.441		58.416.000	
5	Capital propriu	53.589.779	38,18	54.660.436	39,32
6	Datorii	86.556.250	61,67	84.102.837	60,51
7	Venit. în avans	217.206	0,15	236.614	0,17
	TOTAL PASIV	140.363.235	100	138.999.887	100

În primul rând, trebuie subliniat faptul că s-a înregistrat o diminuare a activului firmei comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut (în mărime absolută cu aprox.1%).

La sfârșitul semestrului I 2018, activele imobilizate la valoarea netă au fost în scădere cu 1,57% față de anul precedent datorită amortizării înregistrate în această perioadă.

În ceea ce privește activele circulante se remarcă o creștere relativă de la 1,15% la 1,76% din totalul activului, precum și o creștere în mărime absolută atât a stocurilor, creanțelor și a disponibilităților.

Cheltuielile efectuate în avans care urmează să se suporte esalonat pe cheltuieli, pe baza unui scadențar în exercitiile viitoare au scăzut de la 0,02% la 0,01% din totalul activului și reprezintă abonamente, asigurări de bunuri.

În ceea ce privește pasivul, se remarcă o creștere a capitalului propriu în totalul pasivului de la 38,18% la 30 iunie 2017 la 39,32% la 30 iunie 2018, iar în mărime absolută se remarcă o creștere a capitalurilor proprii cu 2% la iunie 2018 față de iunie 2017.

Datoriile societății s-au diminuat față de aceeași perioadă a anului trecut, de la 86.556.250 lei la 84.102.837 lei, (în mărime absolută datoriile societății s-au diminuat cu aproximativ 2,8%).

Trebuie subliniat faptul că din totalul de 84.102.837 lei doar 665.562 lei reprezintă datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de până la un an, iar diferența de 83.437.275 lei o

reprezinta datoriile ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an (datorii financiare – credite bancare pe termen lung, leasing financiar in derulare).

b)contul de profit și pierderi: vânzări nete; venituri brute; elemente de costuri și cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% în vânzările nete sau în veniturile brute; provizioanele de risc și pentru diverse cheltuieli; referire la orice vânzare sau oprire a unui segment de activitate efectuată în ultimele 6 luni sau care urmează a se efectua în următoarele 6 luni; dividendele declarate și plătite;

La data de 30.06.2018 contul de profit si pierdere are următoarea structură sintetica:

(lei)

	30.06.2017	30.06.2018
VENITURI DIN EXPLOATARE	7.702.624	8.485.814
CHELTUIELI PT.ACTIV.DE EXPLOATARE	4.851.423	5.128.983
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	2.851.201	3.356.831
VENITURI FINANCIARE	1.375.434	307.765
CHELTUIELI FINANCIARE	3.599.075	1.835.600
REZULTATUL FINANCIAR	(2.223.641)	(1.527.835)
TOTAL VENITURI	9.078.058	8.793.579
TOTAL CHELTUIELI	8.450.498	6.964.583
PROFIT BRUT	627.560	1.828.996
IMPOZITUL PE PROFIT	-	267.959
PROFITUL NET A PERIOADEI DE RAPORTARE	627.560	1.561.037

Din analiza contului de profit si pierdere se poate constata că, societatea CONNECT BUSINESS PARK S.A. a înregistrat pe total activitate un profit brut in valoare de 1.828.996 lei.

Veniturile totale realizate in aceasta perioada au inregistrat o valoare de 8.793.579 lei, din care :

- veniturile din exploatare au crescut cu 10,17% la 30 iunie 2018 fata de 30 iunie 2017 si reprezinta 96,50% din veniturile totale ;
- veniturile financiare au inregistrat o scadere cu 77,60% la 30 iunie 2018 fata de 30 iunie 2017, scadere determinata de influenta diferentelor de curs valutar, si reprezinta 3,5% din veniturile totale ;

Cheltuielile totale in suma de 6.964.583 lei au fost mai mici cu 17,58% la 30 iunie 2018 fata de 30 iunie 2017 :

- cheltuielile din activitatea de exploatare in valoare de 5.128.983 lei inregistraza o crestere cu 5,72% la iunie 2018 fata de iunie 2017 ;

cheltuielile financiare in valoare de 1.835.600 lei inregistreaza o scadere cu 49% la 30 iunie 2018 fata de 30 iunie 2017, scadere determinata de influenta diferentelor de curs valutar si diminuarea chltuielior cu dobanzile bancare platite, aferente creditului pe termen lung contractat cu Unicredit Bank SA.

Făcând analiza pe structura veniturilor la 30 iunie 2018 societatea a înregistrat profit din activitatea de exploatare în valoare de 3.356.831 lei si o pierdere din activitatea financiara în valoare de 1.527.835 lei .

La 30.06.2018 cifra de afaceri realizata a fost de 8.468.611 lei, avand urmatoarea structura :

INDICATORI	30 iunie 2017 VALOARE	%	30 iunie 2018 VALOARE	%
Venit din chirii	5.848.834	75,93	6.402.481	75,60
Venituri din taxa de administrare	1.822.111	23,66	2.035.815	24,04
Venituri din activitati diverse	31.679	0,41	30.315	0,36
TOTAL Cifra de Afaceri	7.702.624	100	8.468.611	100

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

Se observa o crestere a cifrei de afaceri in anul 2018 fata de anul 2017 cu aproximativ 10%. Aceasta crestere a veniturilor se datoreaza cresterii gradului de ocupare a imobilelor.

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

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

METODA DIRECTA

lei

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
A		
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	30-Jun-17	30-Jun-18
Incasari de la clienti	9.634.864	10.963.297
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	2.691.397	2.938.958
Plati catre si in numele angajatilor	676.956	788.584
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	1.094.826	1.137.181
Dobanzi si comisioane bancare platite	1.995.034	1.584.841
Impozit pe profit platit	0	106.979
Tva platit	1.097.345	1.250.970
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari din asigurari si despagubiri	0	0
<i>Trezorerie neta din activitati de exploatare</i>	2.079.306	3.155.784
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari	103.882	141.702
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	132	265
Dividende incasate	0	0
<i>Trezorerie neta din activitatra de investitie</i>	-103.750	-141.437
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	58.439	59.913
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	0	0
Imprumuturi platite	1.903.965	2.373.141
<i>Trezorerie neta din activitatra de finantare</i>	-1.962.404	-2.433.054
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	13.152	581.293
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	1.087.884	1.332.271
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	1.101.036	1.913.564

2. Analiza activității emitentului

2.1. Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea emitentului, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

In cursul semestrului I 2018 nu s-au constatat elemente, evenimente sau factori de incertitudine care ar putea afecta semnificativ lichiditatea societatii.

Aceste elemente sunt legate de contextul mediului economic, cum ar fi:

- nerespectarea scadentelor de plata convenite in contractele comerciale de catre clientii semnificativi;
- fluctuatii prea mari in piata valutara;
- cresterea pretului serviciilor si materialelor.

Nivelul indicatorilor economico-financiari se prezinta astfel:

Nr. crt.	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Sem I 2017	Sem I 2018
1	Indicatorul lichiditatii curente	Active curente	3,63	3,67
		Datorii curente		
2	Indicatorul lichiditatii imediate	Active curente - stocuri	3,55	3,62
		Datorii curente		
3	Indicatorul gradului de indatorare	$\frac{\text{Capital imprumutat}}{\text{Capital angajat}} \times 100$	61,64	60,42

Indicele lichiditatii curente a inregistrat valoarea de 3,67 la 30 iunie 2018, fata de 3,63 la 30 iunie 2017, ceea ce denota garantia acoperirii datoriilor curente din active curente.

2.2. Prezentarea și analizarea efectelor asupra situației financiare a emitentului a tuturor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate (precizând scopul și sursele de finanțare a acestor cheltuieli), comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, cheltuielile de capital au crescut cu aprox.50% de la 91.455 lei inregistrate in iunie 2017 la 137.954 lei inregistrate in iunie 2018 si s-au concretizat in active necorporale(licente) si active corporale(imobilizari in curs de executie) destinate activitatii economice.

2.3. Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază. Precizarea măsurii în care au fost afectate veniturile de fiecare element identificat. Comparatie cu perioada corespunzătoare a anului trecut

In semestrul I al anului 2018 nu au avut loc schimbari economice, evenimente care sa afecteze semnificativ veniturile din activitatea de baza.

3.Schimbări care afectează capitalul și administrarea emitentului

3.1.Descrierea cazurilor în care emitentul a fost în imposibilitatea de a-și respecta obligațiile financiare în timpul perioadei respective

Conect Business Park S.A.nu a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in perioada de raportare.Mentionam faptul ca, in cadrul societatii s-a urmarit asigurarea lichiditatilor in vederea efectarii platilor catre furnizori in functie de termenele de scadenta. De asemenea societatea si-a onorat in termen obligatiile catre salariati, precum si datoriile la bugetul statului.

3.2.Descrierea oricărei modificări privind drepturile deținătorilor de valori mobiliare emise de emitent

In semestrul I 2018 nu au avut loc operatiuni care sa afecteze drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de S.C.Conect Business Park S.A.sau administrarea societatii.

4.Tranzacții semnificative

În cazul emitenților de acțiuni, informații privind tranzacțiile majore încheiate de emitent cu persoanele cu care acționează în mod concertat sau în care au fost implicate aceste persoane în perioada de timp relevantă.

Nu este cazul.

NOTĂ:

- 1) In perioada analizata nu a intervenit modificarea Actului Constitutiv al Societatii.
- 2) In perioada analizata nu s-au modificat structurile de conducere (administrare, executie,etc)
- 3) Precizam ca Raportarea contabila semestriala pentru semestru I 2018 nu a fost auditata.

Administrator Unic
Conect Business Park S.A.

Director Economic

Tina Burton

Mihaela Olteanu

**SITUATIA ACTIVELOR, DATORIILOR SI CAPITALURILOR
PROPRII LA DATA DE 30 IUNIE 2018**

Denumirea elementului	-lei-	
	01.01.2018	30.06.2018
ACTIVE		
<hr/>		
Active imobilizate		
Imobilizari necorporale	1.642	1.697
Imobilizari corporale	135.829.021	134.801.640
Imobilizari financiare	1.741.182	1.741.182
Total active imobilizate	137.571.845	136.544.519
Active curente		
Stocuri	32.870	34.858
Creante	1.085.970	493.602
Casa si conturi la banci	1.332.271	1.913.564
Cheltuieli in avans	15.959	13.344
Total active curente	2.467.070	2.455.368
<hr/>		
TOTAL ACTIVE	140.038.915	138.999.887
<hr/>		

CAPITALURI PROPRII SI

DATORII

Capitaluri proprii		
Capital social subscris si varsat	10.692.459	10.692.459
Rezerve din reevaluare	57.821.159	57.676.009
Rezerve legale	450.622	450.622
Alte rezerve	289.369	289.369
Profit sau pierdere reportata	(16.284.531)	(16.009060)
Rezultatul exercitiului financiar	137.180	1.561.037
Repartizare din profit	6.859	-
Total capitaluri proprii	53.099.399	54.660.436
Venituri in avans	217.206	236.614
Datorii curente	889.400	665.562
Datorii pe termen lung	85.832.910	83.437.275
Total datorii	86.722.310	84.102.837
TOTAL CAPITALURI PROPRII		
SI DATORII	140.038.915	138.999.887

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

LA DATA DE 30 IUNIE 2018

Denumirea elementului	-lei-	
	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2018- 30.06.2018
Venituri din exploatare		
Venituri din cifra de afaceri	7.702.624	8.468.611
Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale		0
Alte venituri		17.203
Total venituri din exploatare	7.702.624	8.485.814
Cheltuieli din exploatare		
Cheltuieli privind stocurile	110.236	101.725
Cheltuieli cu energia si apa	622.569	701.759
Cheltuieli cu personalul	1.207.332	1.393.822
Ajustari de valoare privind activele imobilizate	1.245.268	1.165.279
Ajustari de valoare privind activele curente		-16.961
Cheltuieli privind prestatiile externe	1.166.712	1.283.844
Alte cheltuieli	499.306	499.515
Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale	0	0

Total cheltuieli din exploatare	4.851.423	5.128.983
Profitul din exploatare	2.851.201	3.356.831
Venituri financiare	1.375.434	307.765
Cheltuieli financiare	3.599.075	1.835.600
Profitul / Pierdere financiar(a)	-2.223.641	-1.527.835
TOTAL VENITURI	9.078.058	8.793.579
TOTAL CHELTUIELI	8.450.498	6.964.583
Profitul sau pierdere bruta	627.560	1.828.996
Impozitul pe profit	-	267.959
PROFITUL SAU PIERDEREA NETA	627.560	1.561.037

Administrator Unic
Conect Business Park S.A.

Director Economic

Tina Burton

Mihaela Olteanu

Anexa nr.3

DECLARATIE

Subsemnatii: Tina Burton in calitate de Administrator Unic si Olteanu Mihaela in calitate de Director Economic la Societatea comerciala CONECT BUSINESS PARK S.A., cu sediul in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sectorul 2, C.I.F. RO 116, nr.de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului J40/996/1991, declaram ca, dupa cunostintele noastre Situatia financiar-contabila semestriala la 30 iunie 2018, a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale Societatii Conect Business Park S.A.

De asemenea, declaram ca Raportul Administratorului Unic intocmit la 30 iunie 2018 prezinta in mod corect si complet informatiile prevazute de anexa nr.14 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare, cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Societatii Conect Business Park S.A.

30 august 2018

Tina Burton

Administrator Unic

Olteanu Mihaela

Director Economic