

**RAPORTUL SEMESTRIAL
LA 30 IUNIE 2026**

**AL ADMINISTRATORULUI UNIC
AL SOCIETATII CONECT BUSINESS PARK S.A.**



CUPRINS

- Raportul administratorului Unic la Semestrul I 2026 (Anexa nr.14, Reg. ASF nr.5/2018)
.....Anexa nr.1;
- Raportarile contabile semestriale la 30 iunie 2026.....Anexa nr.2;
 - Situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii;
 - Contul de profit si pierdere;
 - Date informative la data de 30 iunie 2026;
 - Notele explicative la raportarile contabile semestriale pentru Semestrul I 2026;
- Declaratia persoanelor responsabile potrivit prevederilor art.223, lit.(B)Capitolul III,
Titlul V din Reg. ASF nr.5/2018.....Anexa nr.3;

Raportul Administratorului Unic al S.C.Conect Business Park S.A la semestrul I 2026

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

Data raportului: 13 august 2026

Denumirea emitentului: 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): J1991000996402;

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;

CONECT BUSINESS PARK S.A.(COEC) - Raport Semestrial la 30 iunie 2026

Raportările contabile semestriale la data de 30 iunie 2026 au fost întocmite în conformitate cu Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin Ordinul MFP 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Elemente de bilanț :

(lei)

Nr. Crt.	Specificatie	30.06.2025	%	30.06.2026	%
1	Active imobilizate	161.627.125	98,04	158.385.438	97,77
2	Active circulante, din care	3.177.335	1,93	3.074.141	1,90
	-stocuri	60.687		49.463	
	-creante	1.744.700		1.618.814	
	-disponibilitati	1.371.948		1.405.864	
3	Cheltuieli în avans	57.571	0,03	544.063	0,34
	TOTAL ACTIV	164.862.031	100	162.003.642	100
4	Capital social	10.692.459		10.692.459	
5	Rezerve	94.928.293		93.484.183	
6	Capital propriu	116.953.717	70,94	106.655.708	65,84
7	Datorii	47.869.996	29,04	55.287.828	34,13
8	Provizioane-pt.co neefectuat	-	-	60.106	0,04
9	Venit.in avans	38.318	0,02	-	-
	TOTAL PASIV	164.862.031	100	162.003.642	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. 1,73%).

La sfârșitul semestrului I 2026, activele imobilizate la valoarea netă au fost în scădere cu 2% față de anul precedent datorită amortizării înregistrate în această perioadă.

În ceea ce privește activele circulante se remarcă o scădere în mărime absolută cu 3,25% față de aceeași perioadă a anului trecut și se compun din :

- Stocurile în sumă netă de 49.463 lei, în scădere cu 18,49%, comparativ cu stocurile la 30 iunie 2025 ;
- Creantele în sumă netă de 1.618.814 lei, în scădere cu 7,22% comparativ cu creantele la 30 iunie 2025.
- Numerarul și echivalentul în numerar în valoare de 1.405.864 lei, în creștere cu 2,47% comparativ cu 30 iunie 2025.

Cheltuielile efectuate în avans care urmează să se suporte esalonat pe cheltuieli, pe baza unui scadențar în exercitiile viitoare au o valoare de 544.063 lei, înregistrează o pondere de 0,34% din totalul activului și reprezintă abonamente, asigurări de bunuri, taxe și impozite locale și dobânzi pentru plată cu întârziere pe perioada esalonării obligațiilor fiscale.

CONECT BUSINESS PARK S.A.(COEC) - Raport Semestrial la 30 iunie 2026

In ceea ce priveste pasivul, in marime absoluta se remarca o diminuare a capitalurilor proprii cu aproximativ 8,81% la iunie 2026 fata de iunie 2025, iar in totalul pasivului se remarca o scadere de la 70,94% la 30 iunie 2025 la 65,84% la 30 iunie 2026.

Provizioanele in suma de 60.106 lei, reprezinta Provizioane pentru concedii de odihna neefectuate.

La 30 iunie 2026 datoriile societatii sunt in valoare de 55.287.828 lei, fata de 47.869.996 lei la 30 iunie 2025. Au inregistrat o crestere la 30 iunie 2026 comparativ cu 30 iunie 2025 cu aproximativ 15,50%.

- La data de 30 iunie 2026 soldul datoriilor financiare in valoare de 51.045.319 lei este format din:
 - garantii primite de la clienti conform contractelor de locatiune, in valoare de 332.081 lei;
 - soldul DATORIEI in valoare de 50.713.238 lei, echivalentul a 9.671.085 euro, din care 8.078.857euro reprezinta debit restant si suma de 1.592.228 euro reprezinta dobanda, catre creditorul SIF 1 IMGB S.A, din Contractul de Credit din 30.11.2007, asa cum a fost modificat prin acte aditionale ulterioare, incheiate intre Conect Business Park, in calitate de Imprumutat si UniCredit Bank, in calitate de Creditor, a fost cesionat Conform Notificarii Creditorilor nr. 70/12.12.2023 catre SIF 1 IMGB S.A. Rata dobanzii aferenta acestui credit este de 15% pe an. Creditul este scadent la data de 27.01.2027.
- Datorii cu personalul - in suma de 47.486 lei reprezinta salariile personalului societatii care s-au achitat in cursul lunii iulie 2026.
- Datorii cu bugetul de stat si bugetul asigurarilor sociale de stat sunt in suma totala de 3.354.049 lei.

Din totalul mentionat mai sus doar 247.397 lei sunt datorii curente ale societatii, datorii care au fost achitat in cursul lunii iulie 2026.

Conect Business Park S.A a obtinut esalonarea la plata a obligatiilor fiscale prin Decizia de esalonare la plata nr.921509458 din 06.08.2025, pe o perioada de 48 luni a obligatiilor fiscale existente in sold la acea data in suma totala de 3.821.120 lei, reprezentand obligatii fiscale principale (impozit pe profit, CAS angajat, CASS angajat), majorari si dobanzi de intarziere. Soldul la 30 iunie 2026 este in suma totala de 3.104.994 lei, la care se adauga 1.658 lei dobanzi si penalitati amanate la plata.

Acesta esalonare a fost garantat de catre Conect Business Park S.A in favoarea Administratiei Financiare Sector 2 a Finantelor Publice prin Sechestrul Asigurator pentru bunuri imobile constand din doua terenuri proprietatea societatii:

- Teren agricol in suprafata de 15073 mp, teren intravilan arabil, nr.cadastral 68372, aflat in Jud.Ilfov, Comuna Balotesti,Sos.Unirii T96, parcela A322;
- Teren agricol in suprafata de 8202 mp, teren intravilan arabil, nr.cadastral 68369, aflat in Jud.Ilfov, Comuna Balotesti,Sos.Unirii T95, parcela A322;

CONECT BUSINESS PARK S.A.(COEC) - Raport Semestrial la 30 iunie 2026

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 iunie 2026 contul de profit si pierdere are următoarea structură sintetica:

	(lei)	
	30.06.2025	30.06.2026
VENITURI DIN EXPLOATARE	5.469.996	5.630.007
CHELTUIELI PT.ACTIV.DE EXPLOAT	6.510.695	6.483.206
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	(1.040.699)	(853.199)
VENITURI FINANCIARE	5.621	82.296
CHELTUIELI FINANCIARE	3.260.403	4.577.013
REZULTATUL FINANCIAR	(3.254.782)	(4.494.717)
TOTAL VENITURI	5.475.617	5.712.303
TOTAL CHELTUIELI	9.771.098	11.060.219
PROFIT BRUT		
PIERDEREA BRUTA	4.295.481	5.347.916
IMPOZITUL PE PROFIT	-	-
PROFITUL sau PIERDEREA NET(A) A PERIOADEI DE RAPORTARE	(4.295.481)	(5.347.916)

Din analiza contului de profit si pierdere se poate constata ca, societatea CONECT BUSINESS PARK S.A. a inregistrat pe total activitate o pierdere neta in valoare 5.347.916 lei.

Veniturile totale realizate in aceasta perioada au inregistrat o valoare de 5.712.303 lei, din care :

- veniturile din exploatare au crescut cu 2,93% la 30 iunie 2026 fata de 30 iunie 2025 si reprezinta 98,56% din veniturile totale ;
- veniturile financiare reprezinta 1,44% din veniturile totale au inregistrat o crestere de la 5.621 lei la 30 iunie 2025 la 82.296 lei la 30 iunie 2026, crestere determinata de influenta diferentelor de curs valutar.

Cheltuielile totale in suma de 11.060.219 lei au fost mai mari cu 13,19% la 30 iunie 2026 fata de 30 iunie 2025 :

CONECT BUSINESS PARK S.A.(COEC) - Raport Semestrial la 30 iunie 2026

- cheltuielile din activitatea de exploatare in valoare de 6.483.206 lei inregistraza o diminuare cu aprox 0,42% la iunie 2026 fata de iunie 2025 ;
- cheltuielile financiare in valoare de 4.577.013 lei inregistreaza o crestere cu 40,38% la 30 iunie 2026 fata de 30 iunie 2025.

Facand analiza pe structura veniturilor la 30 iunie 2026 societatea a inregistrat o pierdere din activitatea de exploatare in valoare de 853.199 lei si o pierdere din activitatea financiara in valoare de 4.494.717 lei.

La 30.06.2026 cifra de afaceri realizata a fost de 5.628.597 lei, avand urmatoarea structura:

INDICATORI	30 iunie 2024 VALOARE	%	30 iunie 2025 VALOARE	%	30 iunie 2026 VALOARE	%
Venit din chirii	5.096.980	68,67	3.664.436	67,26	3.614.034	64,21
Venituri din taxa de administrare	2.268.032	30,56	1.719.308	31,56	1.948.355	34,61
Venituri din activitati diverse	57.515	0,77	64.160	1,18	66.208	1,18
TOTAL Cifra de Afaceri	7.422.527	100	5.447.904	100	5.628.597	100

Activitatea principala desfasurata de societate a constat, conform actului constitutiv, in inchirieri de spatii, ponderea cea mai mare in cifra de afaceri o au veniturile din chirii.

Se poate observa o crestere a cifrei de afaceri la iunie 2026 fata de iunie 2025 cu aproximativ 3,32%,

(5,63 milioane lei pentru iunie 2025, fata de 5,45 milioane lei pentru iunie 2025).

In iunie 2025 fata de iunie 2024, cifra de afaceri a inregistrat o diminuare de aprox. 26,60%.

In prima parte a anului 2026 s-a observat o evolutie constanta a gradului de ocupare a suprafetelor inchiriate fata de iunie 2025, in comparatie cu perioada iunie 2025 fata de iunie 2024 cand gradul de ocupare a suprafetelor inchiriate a scazut cu aproximativ 6%.

Aceasta diminuare fiind determinata in principal de scaderea suprafetelor inchiriate, din cele doua cladiri de birouri ca urmare a faptului ca cea mai mare parte dintre locatari si-au restrans activitatea.

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-25	30-Jun-26
Incasari de la clienti	8.309.961	8.108.802
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	4.842.394	4.212.364
Plati catre si in numele angajatilor	816.382	733.083
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	1.527.876	1.702.233
Comisioane bancare platite	15.802	17.555
Dobanzi platite	574.423	463.232
Impozit pe profit platit	81.450	404.682
Tva platit	572.809	729.746
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari din asigurari si despagubiri	0	10.031
<i>Trezorerie neta din activitati de exploatare</i>	-121.175	-144.062
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari	2.398	4.458
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	317	437
Dividende incasate	0	0
<i>Trezorerie neta din activitatra de investitie</i>	-2.081	-4.021
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Incasari din emisiunea de actiuni	0	0
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
Incasari din creditari	0	0
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	0	0
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	0	0
Imprumuturi platite	0	0
<i>Trezorerie neta din activitatra de finantare</i>	0	0
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	-123.256	-148.083
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	1.495.204	1.553.947
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	1.371.948	1.405.864

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.

Pentru Societatea Conect Business Park SA., efectele unei crize pe plan economic se pot resimți cel mai ușor, ca urmare a deprecierii monedei naționale în raport cu euro, evoluție care se resimte imediat în ratele creditelor care trebuie plătite, în facturi mai mari la utilități, cât și în puterea de cumpărare.

Elementele de incertitudine sunt legate de contextul mediului economic, cum ar fi:

- nerespectarea scadențelor de plată convenite în contractele comerciale de către clienții semnificativi;
- fluctuații prea mari în piața valutară;
- creșterea pretului serviciilor și materialelor

Pentru evitarea blocajului financiar Conect Business Park S.A. ia măsuri în vederea:

- menținerii actualilor locatari, în spațiile închiriate și de a menține, în continuare, un grad ridicat de ocupare pentru a-și asigura veniturile;
- menținerea personalului angajat, care asigură buna funcționare a complexului de afaceri „Conect Business Park”;
- menținerea furnizorilor de utilități și servicii, prin onorarea la timp a plății facturilor, evitându-se penalitățile de întârziere sau/si mai grav, sistarea furnizării acestor servicii;

Nivelul indicatorilor economico-financiarilor se prezintă astfel:

Nr. crt.	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Sem I 2024	Sem I 2025	Sem I 2026
1	Indicatorul lichidității curente	Active curente	0,04	0,07	0,06
		Datorii curente			
2	Indicatorul lichidității imediate	Active curente - stocuri	0,04	0,07	0,06
		Datorii curente			
3	Indicatorul gradului de îndatorare	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital angajat}} \times 100$	32,00	27,00	52,00

Indicatorul lichiditatii curente, arata suma cu care activele circulante depasesc datoriile pe termen scurt si ofera garantia acoperirii datoriilor curente din activele curente.

Indicatorul lichiditatii imediate, arata capacitatea societatii de a plati datoriile curente fara a lua in considerare stocurile, deoarece nu se pot transforma imediat in disponibil.

Indicele gradului de indatorare exprima eficacitatea managementului riscului de credit, arata cat la suta din capitalurile proprii reprezinta credite peste un an si posibilitatea acoperirii acestora din rezerve si capital social.

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.

Nu este cazul.

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

Pentru Societatea Conect Business Park SA., efectele unei crize pe plan economic se pot resimti cel mai usor, ca urmare a deprecierei monedei nationale în raport cu euro, evolutie care se resimte imediat in ratele creditelor care trebuie platite, in facturi mai mari la utilități, cat si in puterea de cumparare.

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

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.

La 30 iunie 2026 datoria societatii catre SIF 1 IMGB SA este in valoare de 9.671.085 euro, din care 8.078.857euro reprezentand principal si 1.592.228 euro reprezentand dobanda.

In urma cesiunii creantei de mai sus, pe fondul scaderii semnificative a veniturilor din chirii din cauza incetarii unor Contracte de locatiune si implicit a reducerii semnificative a suprafetelor inchiriate in perioada ianuarie – iunie 2026, care generau venituri, emitentul Conect Business Park SA, s-a aflat in imposibilitatea obiectiva de a plati c/valoarea integrala a ratelor lunare de principal+dobanda aferenta, catre creditorul SIF 1 IMGB SA.

CONECT BUSINESS PARK S.A.(COEC) - Raport Semestrial la 30 iunie 2026

În contextul dat, în perioada ianuarie – iunie 2026, platile către creditorul SIF 1 IMGB SA, au fost facute la o valoare redusă, în funcție de veniturile lunare ale emitentului Conect Business Park SA.

În cadrul societății s-a urmărit asigurarea lichidităților în vederea efectuării plăților către furnizori în funcție de termenele de scadență. De asemenea societatea și-a onorat în termen obligațiile către salariați. Totodată facem mențiunea că Societatea Conect Business Park SA, nu are datorii curente neachitate față de bugetul de stat.

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

În semestrul I 2026 nu au avut loc operațiuni care să afecteze drepturile deținătorilor de valori mobiliare emise de Conect Business Park S.A. sau administrarea societății.

4. Tranzacții semnificative

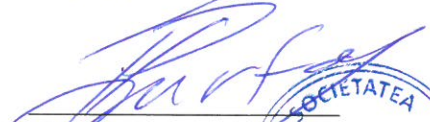
În cazul emitenților de acțiuni, informații privind tranzacțiile majore încheiate de emitent cu persoanele cu care acționează în mod concertat sau în care au fost implicate aceste persoane în perioada de timp relevantă.

Nu este cazul.

NOTĂ:

- 1) În perioada analizată nu s-au modificat structurile de conducere (administrare, executie, etc)
- 2) Precizăm că Raportările Contabile Semestriale pentru semestrul I 2026 nu au fost auditate.

Administrator Unic
Conect Business Park S.A.


Tina Burton



Director Economic


Mihaela Olteanu

Bifați numai dacă este cazul:	☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București ☐ Sucursala ☐ GIE - grupuri de interes economic ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris	S1027_A1.0.0 / 06.08.2025 Tip situație financiară: BS ☐ An ☒ Semestru Anul 2026 Suma de control 10.692.459
---	---	---

Entitatea	CONECT BUSINESS PARK S.A.		IUNIE 2026
-----------	---------------------------	--	------------

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

Număr din registrul comerțului	J19911000996402	Cod unic de înregistrare	1 1 6
--------------------------------	-----------------	--------------------------	-------

Forma de proprietate	34--Societati pe actiuni	☐ CAEN 2024 ☒ CAEN 2025	Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442) 5 4 9 3 0 0 5 Z Z E I E Z S 8 M P J 7 4
----------------------	--------------------------	--	--

Activitatea preponderentă (cod și denumire clasă CAEN) 6820--Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate	Activitatea preponderentă efectiv desfășurată (cod și denumire clasă CAEN) 6820--Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
---	---

☒ Raportari contabile semestriale	
☐ Entități mijlocii, mari și entități de interes public ☒ Entități mici ☐ Microentități	☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic , cf.art. 27 din <i>Legea contabilității nr. 82/1991</i> ☐ Entități de interes public

Raportare contabilă la data de 30.06.2025 întocmită de entitățile cărora le sunt incidente Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.3 din OMF nr.1194/ 2025 și care în exercițiul financiar precedent au înregistrat o cifră de afaceri netă mai mare decât echivalentul în lei a 1.000.000 euro.

F10 - SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII
F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE
F30 - DATE INFORMATIVE

Indicatori :	Capitaluri - total	106.655.708
	Capital subscris	10.692.459
	Profit/ pierdere	-5.347.916

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII), Numele și prenumele BURTON TINA Semnătura	INTOCMIT, Numele și prenumele OLTEANU MIHAELA Calitatea 11--DIRECTOR ECONOMIC Semnătura Semnătura electronică
--	--

Formular VALIDAT

SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORIILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII

Cod 10

la data de 30.06.2026

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 1194/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2026	30.06.2026
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	970	103
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	159.866.486	158.378.625
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	6.710	6.710
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	159.874.166	158.385.438
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	50.065	49.463
II.CREANȚE 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	2.263.250	1.618.814
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	2.263.250	1.618.814
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.553.947	1.405.864
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	3.867.262	3.074.141
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	515.525	544.063
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	70.088	149.199
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12	445.437	394.864
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	8.129.425	52.792.173
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	-4.192.075	-49.568.833
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	156.127.528	109.211.469
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	44.030.098	2.495.655
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	93.807	60.106
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		

		F10 - pag. 2		
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	10.692.459	10.692.459
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	10.692.459	10.692.459
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	92.846.494	92.218.303
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	1.265.880	1.265.880
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) SOLD C (ct. 117)	43	41	16.444.365	7.826.982
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFÂRȘITUL PERIOADEI DE RAPORTARE				
SOLD C (ct. 121)	45	43	0	0
SOLD D (ct. 121)	46	44	9.245.575	5.347.916
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	112.003.623	106.655.708
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	112.003.623	106.655.708

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

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

INTOCMIT,

Numele și prenumele

BURTON TINA

Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Semnătura

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 30.06.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. Nr.rd. OMF nr.1194/2025	Nr. rd.	Perioada de raportare	
			01.01.2024 30.06.2024	01.01.2025 30.06.2025
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	5.447.904	5.628.597
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	5.383.744	5.562.389
- din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (318)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	5.447.904	5.628.597
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	22.092	1.410
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	5.469.996	5.630.007
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	54.419	57.545
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	3.000	7.239
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	982.852	1.054.582
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	434.234	503.788
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	482.155	496.826
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	1.497.013	1.007.374
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	1.458.736	968.968

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	38.277	38.406
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	1.757.565	1.492.412
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	1.757.565	1.492.412
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	-27.523	-35.147
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29		80.355
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	27.523	115.502
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	2.243.369	2.932.902
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+ 613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	917.042	1.538.100
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	310.479	370.375
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	310.479	370.375
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)	137.682	112.307
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	873.074	892.307
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34	117	118
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	4.975	19.695
—Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39		-33.701
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40		
- Venituri (ct.7812)	53	41		33.701
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	6.510.695	6.483.206
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	0	0
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	1.040.699	853.199
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	3.987	4.084
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48	3.713	3.713
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	1.634	78.212
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	5.621	82.296
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	2.389.423	3.122.840
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	870.980	1.454.173
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	3.260.403	4.577.013
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	3.254.782	4.494.717
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	5.475.617	5.712.303
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	9.771.098	11.060.219
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	0	0
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	4.295.481	5.347.916
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66		
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A PERIOADEI DE RAPORTARE:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	83	69	0	0
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	4.295.481	5.347.916

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.1194/ 2025)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.1194/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnătura



Formular
VALIDAT

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 30.06.2025

F30 - pag. 1

Cod 30

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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat		Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A			B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit		01	01				
Unitați care au inregistrat pierdere		02	02	1		5.347.916	
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere		03	03				
II Date privind platile restante		Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii	
A			B	1=2+3	2	3	
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)		04	04	53.598.288	53.598.288		
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)		05	05	259.207	259.207		
- peste 30 de zile		06	06	125.220	125.220		
- peste 90 de zile		07	07	132.790	132.790		
- peste 1 an		08	08	1.197	1.197		
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)		09	09	62.835	62.835		
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate		10	10	44.467	44.467		
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate		11	11	18.368	18.368		
- contribuția pentru pensia suplimentară		12	12				
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj		13	13				
- alte datorii sociale		14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri		15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii		16	16	50.713.238	50.713.238		
Impozite, taxe si contributii neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:		17	17	2.563.008	2.563.008		
- contributia asiguratorie pentru munca		18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale		19	18				
III. Numar mediu de salariati		Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	30.06.2025		30.06.2025	
A			B	1		2	
Numar mediu de salariati		20	19	16		15	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 30 iunie		21	20	17		16	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A					B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:				22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat				23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat				24	23		

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	3.815.931	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	3.815.931	
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	69.120	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, altii decat salariatii	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.20245	30.06.20256
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- dupa surse de finantare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- dupa natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.20245	30.06.20256
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.20245	30.06.20256
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	300.863	300.863
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	300.863	300.863
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	300.863	300.863
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	3.731.939	4.248.623
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neincasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	3.310.175	3.815.931
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	73	61	44.247	72.349
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	44.247	72.349
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63		
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	757.720	935.084
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72	149.050	156.539
- alte creante în legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele în legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	608.670	778.545
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	7.544	3.094
- în lei (ct. 5311)	99	85	7.544	3.094
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	1.364.404	1.402.770
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	1.363.455	1.401.129
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	949	1.641
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	47.908.314	55.287.828

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica de 1 an</u>) (din ct. 519), (rd.97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală cu 1 an</u>) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103	2.235.174	8.349.327
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	118	104	2.235.174	8.349.327
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	41.400.150	42.695.992
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	606.973	839.641
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)	236.399	310.151
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	69.745	47.486
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	3.556.621	3.354.049
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	81.537	144.377
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	3.470.108	2.728.862
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114	1	1
- alte datorii in legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115	4.975	480.809
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119		

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	39.651	1.333
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datorile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124		
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	10.692.459	10.692.459
- acțiuni cotate 4)	150	131	10.692.459	10.692.459
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licențe (din ct.205)	154	135	17.616	16.266
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2024	30.06.2025
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136		528.419
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2024	30.06.2025
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile imobile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2024	30.06.2025
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	30.06.2024		30.06.2025	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	10.692.459	X	10.692.459	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	10.381.396	97,09	10.381.396	97,09
- deținut de persoane fizice	170	151	290.730	2,72	290.730	2,72
- deținut de alte entități	171	152	20.333	0,19	20.333	0,19
XIII. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat			Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A				B	2024	2025
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat			172	152a (312)		
XIV. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018			Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A				B	2024	2025
- dividendele interimare repartizate ⁸⁾			173	152b (315)		
XV. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)			Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A				B	30.06.2024	30.06.2025
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:			174	153		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate			175	154		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:			176	155		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate			177	156		
XVI. Venituri obținute din activități agricole *****)			Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A				B	30.06.2024	30.06.2025
Venituri obținute din activități agricole			178	157		
XVII. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:			179	157a (322)		
- inundații			180	157b (323)		

- secetă	181	157c (324)	
- alunecări de teren	182	157d (325)	

F30 - pag.8

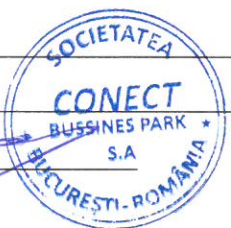
REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele și prenumele

BURTON TINA

Semnatura



Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

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

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

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

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

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

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

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile 'cu scadența inițială mai mare de un an' și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)'.

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

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

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

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

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 1194/ 2025, la rd.161-171, în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat, înscris la rd.160.

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

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

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

Nr.cr.	Cont		Suma	
1		Alege cont		-
				+

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE
PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

Entitatea care raporteaza

Aceste raportari contabile semestriale sunt prezentate de:

S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A.

- Sediul social - București, B-dul Prof.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2;
- Nr.de ordine in registrul comertului – J1991000996402;
- Cod unic de inregistrare – 116;
- Forma de organizare – societate pe actiuni cu capital privat în proporție de 100% ;
- Durata – nelimitata;
- Persoane imputernicite – Tina Burton;
- Domeniul de activitate – Inchirierea si subanchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate cod caen 6820;

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

Nota 1

ACTIVE IMOBILIZATE

La 30 iunie 2026 societatea a inregistrat urmatoarele miscari in cadrul imobilizarilor corporale :

- lei -

Elemente de active **)	Valoarea bruta ***)			
	Sold la 1ianuarie 2026	Cresteri	Reduceri	Sold la 30 iunie 2026
0	1	2	3	4=1+2-3
Imobilizari necorporale	21.307		-	21.307
Terenuri	27.754.600	-	-	27.754.600
Constructii	11.256.200	-	-	11.256.200
Instalatii tehnice si masini	3.918.013	3.684	-	3.921.697
Alte instalatii, utilaje si mobilier	2.013.477	-	-	2.013.477
Investitii imobiliare, din care:	123.896.200	-	-	123.896.200
-Investitii imobiliare- terenuri	63.997.800	-	-	63.997.800
-Investitii imobiliare- constructii	59.898.400	-	-	59.898.400
Imobilizari financiare, din care:	307.573	-	-	307.573
-Titluri imobilizate	300.863	-	-	300.863
-Creante imobilizate	6.710	-	-	6.710
TOTAL	169.167.370		-	169.171.054

CONECT BUSINESS PARK S.A.**NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE
PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026**

- lei -

Elemente de active **)	Deprecieri ****)				Sold la 30 iunie 2025
	(amortizare si provizioane)				
	Sold la 1 ianuarie 2026	Deprecierea înregistrata în cursul exercitiului	Reduceri sau reluari	Ajustari constituite in cursul anului	
0	5	6	7	8	9=5+6-7-8
Imobilizari necorporale	20.337	867	-	-	21.204
Amenajeri de terenuri	0	-	-	-	0
Constructii	471.337	235.169	-	-	706.506
Instalatii tehnice si masini	3.895.032	4.341	-	-	3.899.373
Alte instalatii, utilaje si mobilier	1.685.152	4.323	-	-	1.689.475
Investitii imobiliare, din care:					
-Investitii imobiliare- terenuri	0	-	-	-	0
-Investitii imobiliare- constructii	2.920.483	1.247.712	-	-	4.168.195
Ajust.Imobilizari corporale in curs de executie	0	-	-	-	0
Ajust.Investitii imobiliare in curs de executie	0	-	-	-	0
Almobilizari financiare, din care:	300.863	-	-	-	300.863
-Titluri imobilizate	300.863	-	-	-	300.863
TOTAL	9.293.204	1.492.412	-	-	10.785.616

Imobilizari necorporale

Imobilizarile necorporale constau în programe informatice si licente soft. Imobilizarile necorporale au fost evaluate la cost de achizitie, conform facturilor de achizitie, iar amortizarea a fost calculata folosind metoda liniara. In semestrul 1 al anului 2026 societatea nu a inregistrat cresteri de imobilizari necorporale

Imobilizari corporale

In primul semestru al anului 2026 societatea a inregistrat cresteri de imobilizari corporale (ct.2132) in valoare de 3.684 lei, constand in achizitia unui calculator.

Nu au fost achizitionate imobilizari corporale de la persoane afiliate.

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 titluri de participare detinute la entitatile afiliate si alte investitii detinute ca imobilizari.

La 30 iunie 2026 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;

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE
PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

NOTA 2

Repartizarea profitului

Conect Business Park S.A., a înregistrat în cadrul exercitiului financiar aferent anului 2025, o pierdere în valoare de 9.245.575 lei. Pentru recuperarea pierderii Conect Business Park S.A. propune:

- Recuperarea pierderilor anuale înregistrate în anul 2025 în valoare de 9.245.575 lei să fie acoperite din profiturile impozabile obținut în exercitiile financiare viitoare, a fost aprobată de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Conect Business Park S.A, din data de 12.05.2026.

NOTA 3

Analiza rezultatului din exploatare

- lei -			
Indicator		30.06.2025	30.06.2026
	0	1	2
1	Cifra de afaceri neta	5.447.904	5.628.597
2	Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	4.267.326	3.584.005
3	Cheltuielile activității de baza	1.551.432	1.064.919
4	Cheltuielile activităților auxiliare	3.000	7.239
5	Cheltuielile indirecte de producție	2.712.894	2.511.847
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	1.180.578	2.044.592
7	Cheltuieli de desfacere		
8	Cheltuieli generale de administrație	2.243.369	2.899.201
9	Alte venituri din exploatare	22.092	1.410
10	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	(1.040.699)	(853.199)

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE
PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

NOTA 4 - Situatia creantelor si datoriilor

-lei-

<u>Creante</u>	Sold la 30.06.2026	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1=2+3	2	3
Total din care:	1.618.814	1.618.814	-
Furnizori debitori pentru prestari de servicii	23.661	23.661	-
Cienti interni	893.879	893.879	-
Cienti incerti	2.899.850	2.899.850	-
Cienti facturi de intocmit	427.600	427.600	-
Creante in legatura cu bugetul asig.soc si bugetul de stat	72.349	72.349	-
Debitori diversi	234.482	234.482	-
Decontari privind interes,,de particip SC O&C PROD.	113.627	113.627	-
Dobanzi aferente decontarilor cu entitatile as.O&CPROD	42.912	42.912	-
Ajustari pentru deprecierea creantelor-avansuri furnizori	-23.661	-23.661	-
Ajustari pt.deprecierea creantelor clienti	-2.899.850	-2.899.850	-
Ajustari pt.deprecierea creantelor debitori diversi	-13.209	-13.209	-
Ajustari pt.deprecierea creantelor decontari cu asociatii	-152.826	-152.826	-

- lei -

<u>Datorii *)</u>	Sold la 30.06.2025	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1=2+3+4	2	3	4
Total din care:	55.287.828	52.792.173	2.495.655	-
*Datorii financiare, din care:	51.045.319	50.741.485	303.834	-
Alte imprumuturi si datorii asimilate(gar.cl.)	332.081	28.247	303.834	-
Alte imprumuturi si datorii asimilate credit	42.363.911	42.363.911	-	-
Dobanzi aferente altor imprumuturi	8.349.327	8.349.327	-	-
*Alte datorii, din care:	4.242.509	2.050.688	2.191.821	-
Furnizori interni	442.741	442.741	-	-
Furnizori-facturi nesoite	396.900	396.900	-	-
Personal salarii+ retineri salarii	47.486	47.486	-	-
Asigurari sociale	144.377	101.378	42.999	-
Ctb.asiguratorie petru munca	5.100	5.100	-	-
Impozit pe salarii	15.641	15/641	-	-
Impozit pe profit	2.563.008	809.364	1.753.644	-
Alte datorii fata de bugetul statului	480.809	85.631	395.178	-
TVA de plata	136.336	136.336	-	-
TVA neexigibila	8.777	8.777	-	-
Fonduri speciale	1	1	-	-
Creditori diversi	1.333	1.333	-	-

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

La 30 iunie 2026 datoriile societatii sunt in valoare de 55.287.828 lei, fata de 47.869.996 lei la 30 iunie 2025. Datoriile totale au inregistrat o crestere la 30 iunie 2026 comparativ cu 30 iunie 2025 cu aproximativ 15,50%.

Din totalul mentionat mai sus 52.792.173 lei reprezinta datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an, iar diferenta de 2.495.655 lei o reprezinta datoriile ce trebuie platite intr-o perioada mai mare den un an, din care 303.834 lei sunt datorii financiare – alte imprumuturi si datorii asimilate, iar suma de 2.191.821 lei o reprezinta datorii catre bugetul de stat pentru care societatea a obtinut esalonarea la plata.

- La data de 30 iunie 2026 soldul datoriilor financiare in valoare de 51.045.319 lei este format din:
 - garantii primite de la clienti conform contractelor de locatiune, in valoare de 332.081 lei;
 - soldul DATORIEI in valoare de 50.713.238 lei, echivalentul a 9.671.085 euro, din care 8.078.857euro reprezinta debit restant si suma de 1.592.228 euro reprezinta dobanda, catre creditorul SIF 1 IMGB S.A, din Contractul de Credit din 30.11.2007, asa cum a fost modificat prin acte aditionale ulterioare, incheiate intre Conect Business Park, in calitate de Imprumutat si UniCredit Bank, in calitate de Creditor, a fost cesionat Conform Notificarii Creditorilor nr. 70/12.12.2023 catre SIF 1 IMGB S.A. Rata dobanzii aferenta acestui credit este de 15% pe an. Creditul este scadent la data de 27.01.2027.

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

- Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei, nr. 10A, sector 2, compus din teren in suprafata totala de 19.552 mp;
- Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din constructia S+P+8ET tehnic, avand o suprafata construita la sol de 1.617 mp si constructia compusa din gospodarie de apa, avand o suprafata construita la sol de 533 mp si o suprafata utila totala de 428,61mp;
- Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din teren in suprafata de 332.42 mp;
- Gaj asupra soldurilor tuturor conturilor de disponibil deschise de catre societate la Unicredit Bank.
- Ipoteca asupra constructiei corp administrativ S+P+5ET, cu o suprafata construita la sol de 2.348,85 mp, situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, constructie amplasata pe terenul proprietatea Conect Business Park S.A.si atribuit in folosinta garantului ipotecar Stockmax Enterprises Ltd.;
- Gaj asupra soldurilor tuturor conturilor de disponibil deschise de catre societate la Unicredit Bank.
- Garantii constituite de catre societatea garanta TinaPack CO SRL;
- Garantii constituite de catre persoana fizica garanta Tina Burton

- Datorii cu personalul - in suma de 47.486 lei reprezinta salariile personalului societatii care s-au achitat in cursul lunii iulie 2026.
- Datorii cu bugetul de stat si bugetul asigurarilor sociale de stat sunt in suma totala de 3.354.049 lei. Din totalul mentionat mai sus doar 247.397 lei sunt datorii curente ale societatii, datorii care au fost achitat in cursul lunii iulie 2026.

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

Soldul la 30 iunie 2026 este in suma totala de 3.104.994 lei, la care se adauga 1.658 lei dobanzi si penalitati amanate la plata.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

Acesta esalonare a fost garantat de catre Conect Business Park S.A in favoarea Administratiei Financiare Sector 2 a Finantelor Publice prin Sechestru Asigurator pentru bunuri imobile constand din doua terenuri proprietatea societatii :

- Teren agricol in suprafata de 15073 mp, teren intravilan arabil, nr. cadastral 8372, aflat in Jud.Ilfov, Comuna Balotesti, Sos.Unirii T96, parcela A322;
- Teren agricol in suprafata de 8202 mp, teren intravilan arabil, nr. cadastral 68369, aflat in Jud.Ilfov, Comuna Balotesti, Sos.Unirii T95, parcela A322;

NOTA 5

CAPITALURI PROPRII

A) Capital social subscris si varsat 10.692.459,13 lei

La 30 iunie 2026 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 976.511 lei nu a suferit nicio modificare in perioada ianuarie –iunie 2026 reprezinta rezerva legala constituita conform legislatiei in vigoare ;

- Alte rezerve, in valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare in perioada ianuarie – iunie 2026 ;

- Rezervele din reevaluare reprezinta diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea la curs istoric a imobilizarilor. La 30 iunie 2026 au sold creditor in valoare de 92.218.303 lei.

Rezervele din reevaluare s-au diminuat cu suma de 628.191 lei reprezentand surplusul din reevaluare realizat prin transferul direct in capitalul propriu ;

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

-Rezultatul reportat are un sold creditor in valoare de 7.826.982 lei ;

-Rezultatul curent la data de 30 iunie 2026 a inregistrat o pierdere in valoare de 5.347.916 lei ;

Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 106.655.708 lei. Au inregistrat o diminuare de 4,77%, de la valoarea de 112.003.623 lei la 31 decembrie 2025 ajungand la valoarea de 106.655.708 lei la 30 iunie 2026.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

NOTA 6

Ajustari pentru deprecierea creantelor

La 30 iunie 2026, societatea nu a constituit ajustari pentru deprecierea creantelor clienti. In semestrul S1 al anului 2026, ajustarile pentru deprecierea creantelor clienti au fost diminuate cu urmatoarele valori :

- 35.147 lei, suma incasata de la clientul Europharm Holding SA., diminuandu-se ajustarea constituita in anul 2025 ;
- 80.355 lei, anulare ajustare constituita in anii precedenti pentru societatea Wealth Magnet Makers SRL, ca urmare a incetarii activitatii si radierii societatii din registrul comertului.

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2026	Transferuri *)		Sold la 30.06.2025
		în cont	din cont	
0	1	2	3	4=1+2-3
Ajustari pentru deprecierea creantelor-avansuri furnizori	23.661	-	-	23.661
Ajustari pentru deprecierea creantelor-clienti	3.015.352	-	115.502	2.899.850
Ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii	152.826	-	-	152.826
Ajustari pentru deprecierea creantelor-debitori diversi	13.209	-	-	13.209
Total ajustari pentru depreciere	3.205.048	-	115.502	3.089.546

NOTA 7

PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

POLITICI SI TRATAMENTE CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

APLICAREA PRINCIPIILOR CONTABILE

Principiul continuitatii activitatii.

Prezentele raportari contabile au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar. Conducerea Societatii este increzatoare ca Societatea va genera profit in viitor, iar actionarii si creditorii sai vor acorda sprijinul necesar pentru ca Societatea sa isi continue activitatea.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

Moneda de prezentare a situatiilor financiare

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala. Elementele incluse in aceste situatii financiare sunt prezentate in lei romanesti.

Conversia tranzactiilor in moneda straina

Tranzactiile Societății in moneda straina sunt inregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Nationala a Romaniei pentru data cand au fost efectuate tranzactiile. Soldurile in valuta sunt convertite in lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data raportarii. Diferentele de curs favorabile sau nefavorabile rezultate din decontarea tranzactiilor in valuta si din reevaluarea soldurilor la inchiderea exercitiului financiar sunt recunoscute ca venituri sau cheltuieli in contul de profit si pierdere.

Imobilizări necorporale

1. Concesiunile, brevetele, licențele, marcile comerciale, drepturile si activele similare

Licențele, marcile comerciale, drepturile si activele similare se inregistreaza la costul de achizitie. Licențele si activele similare sunt amortizate folosind metoda liniara pe o perioada de 12 luni.

2. Avansuri si alte imobilizari necorporale

In cadrul avansurilor si altor imobilizari necorporale se inregistreaza avansurile acordate furnizorilor de imobilizari necorporale, programele informatice achizitionate de la terti pentru necesitatile proprii de utilizare, precum si alte imobilizari necorporale

Cheltuielile care permit imobilizarilor necorporale sa genereze beneficii economice viitoare peste performanta prevazuta initial sunt adaugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizari necorporale daca nu sunt parte integranta a imobilizarilor corporale.

Imobilizari corporale

1. Cost/evaluare

Imobilizarile corporale sunt evaluate initial la cost de achizitie.

Reevaluarile trebuie facute cu suficienta regularitate, astfel incat valoarea contabila sa nu difere substantial de cea care ar fi determinata folosind valoarea justa de la data bilantului, astfel societatea procedeaza la reevaluarea imobilizarilor corporale terenuri si cladiri, existente la sfarsitul exercitiului financiar, o data la 5 ani, astfel incat acestea sa fie prezentate in contabilitate la valoarea justa, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluari in situatiile financiare intocmite pentru acel exercitiu.

Intretinerea si reparatiile imobilizarilor corporale se trec pe cheltuieli atunci cand apar, iar imbunatatirile semnificative aduse imobilizarilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viata a acestora sau care maresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice de catre acestea, sunt capitalizate.

2. Amortizare

Amortizarea se calculeaza la valoarea de intrare, folosindu-se metoda de amortizare liniara de-a lungul duratei utile de viata estimata a activelor.

3. Vanzarea/casarea imobilizarilor corporale

Imobilizarile corporale care sunt vandute sunt scazute din bilant impreună cu amortizarea cumulată corespunzatoare. Profitul rezultat dintr-o asemenea operatiune este inclus in contul de profit si pierdere curent.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

4. Costurile indatorarii

Cheltuielile cu dobanzile aferente tuturor imprumuturilor sunt trecute pe cheltuieli în momentul în care se efectueaza.

Deprecierea activelor

Imobilizarile corporale si alte active pe termen lung sunt revizuite pentru identificarea pierderilor din depreciere ori de cate ori evenimente sau schimbari in circumstante indica faptul ca valoarea contabila nu mai poate fi recuperata. Pierdere din depreciere este reprezentata de diferenta dintre valoarea contabila si 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 30 iunie 2026 societatea are inregistrate investitii imobiliare in valoare de 123.896.200 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 inregistrate la cea mai mica valoare dintre cost și valoarea realizabila netă. Costul este determinat în general pe baza metodei FIFO (primul intrat- primul iesit).

Creante comerciale

Creantele comerciale sunt inregistrate la valoarea facturata mai putin ajustarile inregistrate pentru deprecierea acestor creante. Ajustarile pentru deprecierea creantelor comerciale sunt constituite in cazul in care exista evidente obiective asupra faptului ca Societatea nu va fi in masura sa colecteze toate sumele la termenele initiale.

Numerar si echivalente de numerar

Numerarul si echivalentele de numerar sunt evidentiate în bilant la cost. Pentru situatia fluxului de numerar, numerarul si echivalentele acestuia cuprind numerar in casa, 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 in capitalurile proprii in perioada in care sunt declarate.Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobarii situatiilor financiare anuale.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

Contabilitatea contractelor de leasing

Leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobilizarile corporale in care Societatea isi asuma toate riscurile si beneficiile aferente proprietatii sunt clasificate ca si contracte de leasing financiar. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizata estimata a platilor. Fiecare plata este impartita intre elementul de capital si dobanda pentru a se obtine o rata constanta pe durata rambursarii. Sumele datorate sunt incluse in datoriile pe termen lung. Elementul de dobanda este trecut in contul de profit si pierdere pe durata contractului. Activele detinute in cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate si amortizate pe durata lor de viata utila.

Datorii comerciale

Datoriile comerciale sunt inregistrate la valoarea sumelor care urmeaza a fi platite pentru bunurile sau serviciile primite.

Beneficiile angajatilor

Pensii si alte beneficii după pensionare.

Societatea nu opereaza nici un alt plan de pensii sau de beneficii dupa pensionare si, nu are nici un alt fel de alte obligatii referitoare la pensii.

Impozitare

Societatea inregistreaza impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportarile fiscale, conform legislatiei romanesti relevante.

Recunoasterea veniturilor

Veniturile se referă la bunurile vindute si la serviciile furnizate.

Veniturile din vinzarile de bunuri sunt recunoscute in momentul in care Societatea a transferat cumparatorului principalele riscuri si beneficii asociate detinerii bunurilor.

Veniturile aferente serviciilor furnizate sunt recunoscute in perioada la care se refera.

Veniturile din dobanzi sunt recunoscute periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente.

Veniturile din diferentele de curs sunt recunoscute atunci cand apar, respectiv la incasarea creantelor sau la plata datoriilor in valuta, reevaluarea datoriilor, creantelor si disponibilitatilor banesti in valuta la finele fiecărei luni.

In aceste situatii financiare, veniturile si cheltuielile sunt prezentate la valoarea bruta.

Cifra de afaceri

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

Cheltuieli de exploatare

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

Valoarea justa a instrumentelor financiare

Instrumentele financiare evidentiata in bilantul contabil includ casa si conturile bancare, creantele comerciale si alte creante, datoriile comerciale si alte datorii, precum și sumele datorate institutiilor de credit. Metodele specifice de recunoastere sunt prezentate in politicile individuale corespunzatoare fiecarui element.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

Principiul permanentei metodelor

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

Principiul intangibilitatii.

Bilantul de deschidere al exercitiului financiar 2026 a corespuns cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar 2025.

Principiul independentei exercitiului.

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

In contul 5187 "Dobanzi de incasat", a fost recunoscuta dobanda aferenta anului 2025, pentru dobanzile incasate la depozitele bancare, cu scadenta in anul 2026.

Principiul necompensarii.

La nivelul situatiilor financiare nu exista compensari intre elementele de active si datorii, intre elementele de venituri si cheltuieli. 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 raportarile contabile semestriale.

Corectarea erorilor contabile

Corectarea erorilor contabile se efectueaza la data constatarii lor.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent 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 si pe 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 raportarilor contabile semestriale 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 avansuri furnizori avand un sold la 30.06.2026 in valoare de 23.661 lei, ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor incerti avand un sold la 30.06.2026 in valoare de 2.899.850 lei, ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului avand un sold la 30.06.2026 in valoare de 152.826 lei si ajustari pentru deprecierea creantelor –debitori diversi cu sold la 30.06.2026 in valoare de 13.209 lei.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

Efectul modificării unei estimări contabile se recunoaște prospectiv prin includerea sa în rezultatul:

- Perioadei în care are loc modificarea, dacă aceasta afectează numai perioada respectivă, ex. ajustarea pentru clienți incerti;
- Perioadei în care are loc modificarea și a perioadelor viitoare, dacă modificarea are efect și asupra acestora, ex. durata de viață utilă a imobilizărilor corporale.

NOTA 8

PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE

Societatea CONECT BUSINESS PARK S.A. deține :

- 90% din capitalul social al societății O&C PROD COM SERV SRL, cu sediul social în jud. Ilfov, sat Saftica, comuna Balotesti, str. Intrarea Tec nr.3-5, cod CAEN ' Pescuit în ape dulci '.

La data de 30.06.2026 capitalul social subscris și versat al societății este de 10.692.459,13 lei.
În primul semestru al anului 2026 nu au avut loc modificări ale capitalului social.

Capitalul social subscris și versat al societății CONECT BUSINESS PARK SA are următoarea structură:

Actionari:

- SC TINAPACK CO SRL 1.178.365 acțiuni , reprezentând 97,09% din capitalul social și participarea la beneficii și pierderi;
- Persoane fizice 33.000 acțiuni, reprezentând 2,72% din capitalul social și participarea la pierderi și beneficii;
- Alte entități 2.308 acțiuni, reprezentând 0,19% din capitalul social și participarea la beneficii și pierderi.

Divizat în: 1.213.673 acțiuni nominative cu valoarea nominală de 8,81 lei/acțiune.

Evidența acțiunilor este ținută de registrul independent DEPOZITARUL CENTRAL ;

Piața de tranzacționare a acțiunilor emise de societate este Sistemul Alternativ de Tranzacționare AeRO administrat de Bursa de Valori București.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE
PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026*

NOTA 9**Principalii indicatori economico-financiari**

		- lei -		Iun.2026	Iun.2025
1	<u>Indicatori de lichiditate</u>				
a)	Indicatorul lichiditatii curente	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	$= \frac{3.074.141}{52.792.173}$	$= 0,06$	$0,07$
b)	Indicatorul lichiditatii imediate	$\frac{\text{Active curente - stocuri}}{\text{Datorii curente}}$	$= \frac{3.024.678}{52.792.173}$	$= 0,06$	$0,07$
2	<u>Indicatori de risc</u>				
a)	Indicatorul gradului de indatorare	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capitalul angajat}}$	$= \frac{51.045.319}{157.701.027}$	$= 32\%$	27%
b)	Rata datoriilor	$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Total activ}}$	$= \frac{55.287.828}{162.003.642}$	$= 34\%$	29%
c)	Raportul datoriilor la capitalul propriu	$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Capitalul propriu}}$	$= \frac{55.287.828}{106.655.708}$	$= 0,52$	$0,41$
d)	Solvabilitatea totala	$\frac{\text{Capital propriu}}{\text{Total pasiv}}$	$= \frac{106.655.708}{162.003.642}$	$= 66\%$	71%
3	<u>Indicatori de activitate (de gestiune)</u>				
a)	viteza de rotatie a activelor imobilizate	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	$= \frac{5.628.597}{158.385.438}$	$= 0,04$ ori	$0,03$
b)	viteza de rotatie a activelor totale	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}}$	$= \frac{5.628.597}{162.003.642}$	$= 0,03$ ori	$0,03$

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE
PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

Nota 10

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

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

Ch cu indemnizațiile	<u>01.01.2025-30.06. 2025</u>	<u>01.01.2026-30.06. 2026</u>
Indemnizații acordate Administrator	526.043	528.419
Cheltuieli cu avantaje materiale	-	-
Indemnizații de plată la sfârșitul perioadei către Administrator	21.187	21.187

- lei -

Cheltuieli cu salariile Directorilor	<u>01.01.2025-30.06. 2025</u>	<u>01.01.2026-30.06. 2026</u>
Cheltuieli cu salariile Directorilor	381.795	408.490
Cheltuieli cu avantaje materiale	1.130	1.171
Salarii de plată către Directori la sfârșitul perioadei	18.597	18.870

- lei -

b) Obligațiile contractuale cu privire la plată pensiilor către foștii membri ai organelor de administrație, conducere și supraveghere

Societatea nu are obligații contractuale de plată a pensiilor către foștii directori și administratori .

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

Societatea nu a acordat credite directorilor și administratorului în cursul semestrului 1 al anului 2026.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE
PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026*

d) Salariati:

- lei -

Sariati	<u>01.01.2025-30.06. 2025</u>	<u>01.01.2026-30.06. 2026</u>
Cheltuieli cu salariile (TESA+muncitori)	482.328	490.187
Salarii de plata la sf perioadei	29.961	28.616

e)

Categorie cheltuiala	<u>01.01.2025-30.06. 2025</u>	<u>01.01.2026-30.06. 2026</u>
Cheltuieli cu tichete de masa acordate salariatilor	67.440	69.120
Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	6.972	6.296
Contributia asiguratorie pentru munca, datorata de angajator	31.305	32.110

f) Numarul mediu de salariatii

Sariati	<u>01.01.2025-30.06. 2025</u>	<u>01.01.2026-30.06. 2026</u>
Numărul mediu de angajați	16	15
Numărul efectiv de angajați la 30 iunie	17	16
Administrator	1	1
Directori	3	3
Personal TESA	2	2
Personal muncitor	11	10

Cheltuielile cu salariile de baza ale personalului au fost constante in semestrul 1 2026, comparativ cu semestrul 1 2025. In conformitate cu prevederile Contractului Colectiv de Munca in vigoare, Societatea a mai acordat in cursul acestei perioade urmatoarele beneficii: cu ocazia Sarbatorilor de Paste salariatii au primit prime si tichete cadou in valoare de 300 lei/salariat.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE
PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

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) Vanzari de bunuri si servicii (lei)

Nu sunt situatii de prezentat.

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

Sumarul vanzarilor de bunuri si servicii (Lei) catre parti afiliate in semestru I/ 2026 este urmatorul:

Denumire partener	Sold 01.01.2026	Total vanzari	Total incasari	Sold 30.06.2026
TINAPACK CO SRL	95.089	-	-	95.089
TOP DELIGHT SRL	449.481	-	-	449.481
WEALTH MAGNET MAKERS.SRL	80.355	-	-	0,00
Total	624.925	-	-	544.570

Ca urmare a radierii din registrul comertului a societatii Wealth Magnet Makers SRL soldul creantei neincasate in valoare de 80.355 lei a fost scazut din evidenta contabila.

3) Achizitii de bunuri și servicii (lei)

Denumire partener	Sold 01.01.2026	Total achizitii	Total plati	Sold 30.06.2026
Stockmax Enterprises Ltd- Sediu Permanent	289.610	373.667	353.126	310.151

4) Avansuri comerciale incasate/platite

Nu sunt situatii de prezentat.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE
PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

5) Imprumuturi acordate partilor afiliate (lei)

Imprumuturi acordate	Sold 01.01.2026	Imprumuturi acordate 01.01-30.06.2026 / Dobanzi inregistrate 01.01.-30.06.2026	Total incasari	Sold 30.06.2025
O&C PROD COM SERV SRL	113.627	-	-	113.627
Dobanzi aferente imprumuturilor acordate	39.198	3.713	-	42.912
Total	145.337	3.713	-	156.539

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 – J1991000996402 ;
 - Cod unic de inregistrare – 116
 - Cod LEI: 5493005ZZEIEZS8MPJ74
 - 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;
 - Punct de lucru in Jud.Ilfov, comuna Balotesti, sat Saftica, str.Intrarea Tec nr.3-5.

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

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

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

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

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

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

Impactul pe care acest diferend îl are asupra activității Societății Conect Business Park SA, constă în imposibilitatea executării obligației de plată a chiriei lunare, din partea locatarului Conect Business Park SA, conform prevederilor Contractului de Inchiriere nr. 78/19.12.2003.

Au fost înregistrate în cursul semestrului I 2026 cheltuieli cu chiria lunară pentru folosința spațiului conform Contractului de Inchiriere nr.78/2003 în contul (408) "Furnizori facturi de sosit "

	Sold la 01.01.2026	Total înregistrări	Total plăți	Sold final 30.06.2026
Tina Industries	322.414 lei	74.486 lei	-	396.900 lei

- b) Principalele rate de schimb utilizate pentru conversia în lei a soldurilor exprimate în monedă străină la 30 iunie 2026 sunt:

Rata de schimb

(lei pentru 1 unitate din moneda straina)

Moneda straina	Abreviere	30 iunie 2025	30 iunie 2026
Dolar SUA	USD	4,3329	4,6010
Euro	EUR	5,0777	5,2438

- c) Cifra de afaceri

La 30 iunie 2026 cifra de afaceri realizată a fost în valoare de 5.628.597lei. Structura veniturilor realizate la 30 iunie 2026, în comparație cu 30 iunie 2025 pe principalul segment de activitate al societății și anume închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, a fost următoarea :

INDICATORI	30 iunie 2025 VALOARE	%	30 iunie 2026 VALOARE	%
Venit din chirii	3.664.436	67,26	3.614.034	64,21
Venituri din administrare	1.719.308	31,56	1.948.355	34,61
Venituri din activități diverse	64.160	1,18	66.208	1,18
TOTAL	5.447.904	100	5.628.597	100

Se poate observa o creștere a cifrei de afaceri la iunie 2026 față de iunie 2025 cu aproximativ 3,32%, (5,63 milioane lei pentru iunie 2025, față de 5,45 milioane lei pentru iunie 2025).

În prima parte a anului 2026 s-a observat o evoluție constantă a gradului de ocupare a suprafețelor închiriate față de iunie 2025.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE
PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026*

d) Informatii referitoare la impozitul pe profit curent

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06. 2026</u>
Profit brut/(pierdere bruta)	(4.295.481)	(5.347.916)
Deduceri (rezerva legala)	-	-
Venituri neimpozabile	27.523	149.203
Cheltuieli nedeductibile	970.236	884.232
Profit impozabil	(3.352.768)	(4.612.887)
Pierdere fiscala de recuperate din anii precedenti	-	-
Profit impozabil	(3.352.768)	(4.612.887)
Pierdere fiscala de recuperate in anii urmasori	-	-
Impozit pe profit	-	-

Cheltuiala cu impozitul pe profit este inregistrata pe baza cotei de impozit anuale determinate si metodologiei de calcul aferenta perioadei analizate.

Cota anuala legala de impozit utilizata la 30 iunie 2026 este 16%.

Rezultatul brut la 30 iunie 2026 este pierdere bruta in valoare de 5.347.916 lei.

Pierdere contabila in suma de 5.347.916 lei s-a reantregit cu cheltuieli nedeductibile din punct de vedere fiscal in suma de 884.232. lei si s-au scazut alte venituri neimpozabile in valoare de 149.203 lei.

e) Cheltuielile cu chiriile

Societatea a inregistrat urmatoarele cheltuieli cu chiriile (lei)

	30 iunie 2025	30 iunie 2026
Cheltuieli cu chiriile	310.479	370.375

f) Onorariile platite auditorilor / cenzorilor

Societatea a platit semestru 1 2026 catre auditori onorarii conform prevederilor contractuale incheiate intre parti.

g) Cheltuielile efectuate in avans care urmeaza a se suporta esalonat pe cheltuieli, pe baza unui scadentar in exercitiile viitoare, existente in sold la 30 iunie 2026 in valoare de 544.063 lei, reprezinta abonamente, asigurari de bunuri, taxe si impozite locale si dobanzi pentru plata cu intarziere pe perioada esalonarii obligatiilor fiscale.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE
PENTRU PERIOADA DE RAPORTARE INCHEIATA LA 30 Iunie 2026

- h) Contracte de leasing financiar
Conect Business Park S.A. la 30 iunie 2026 nu are in derulare contracte de leasing financiar.
- i) Evenimente ulterioare
Nu exista evenimente ulterioare care sa fie prezentate.

ADMINISTRATOR UNIC

TINA BURTON

Semnatura _____



DIRECTOR ECONOMIC

MIHAELA OLTEANU

Semnatura _____

A handwritten signature in blue ink.

DECLARATIE

Conform Regulamentului ASF nr.5/2018 art.223 (B.alin.1c)

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 J1991000996402, declaram ca, dupa cunostintele noastre Raportarea contabila semestrială la 30 iunie 2026, a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile si 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 2026 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.

13 august 2026

Tina Burton
Administrator Unic



Olteanu Mihaela
Director Economic