

CONECT BUSINESS PARK S.A. (COEC)

MEMORANDUM

**intocmit pentru admiterea actiunilor emise de Conect Business Park S.A. pe AeRO – piata
de actiuni a Bursei de Valori Bucuresti
(Document de Presentare a Societatii)**

Potentialii investitori in companiile listate pe AeRO trebuie sa fie in cunostinta de cauza cu privire la faptul ca sistemul alternativ de tranzactionare este o piata pentru care exista tendinta sa se ataseze un risc investitional mai ridicat decat pentru companiile admise la tranzactionare pe o piata reglementata.

Consultant autorizat:



1. Persoane responsabile:

Fiecare dintre:

Emitentul / Societatea - Conect Business Park S.A. cu sediul social in Romania, Bvd. Dimitrie Pompei Nr. 10 A, Sector 2, Bucuresti, cod unic de inregistrare RO 116, nr. de inregistrare la Registrul Comertului Bucuresti J40/996/1991, legal reprezentata de Dna. Tina Burton – Administrator Unic si Director General

si

Consultantul Autorizat - Ieba Trust S.A., cu sediul social in Bucuresti, Sector 2, Bd. Dimitrie Pompei nr. 5-7, et. 5, corp C, cod unic de inregistrare 15715453, numar de ordine la Registrul Comertului J40/12014/2003, autorizatie C.N.V.M. nr. D 3446/09.10.2003, reprezentata legal de Dl. Nistor George - Director General,

sunt persoane responsabile pentru Memorandum, si declara ca informatiile incluse in prezentul Memorandum sunt, dupa cunostintele lor, conforme cu realitatea si nu contin omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

Consultantul Autorizat a redactat prezentul Memorandum bazandu-se cu buna credinta pe informatiile solicitate si puse la dispozitie de catre Emitent, care a declarat ca informatiile transmise sau puse la dispozitie Consultantului pentru a fi incluse in Memorandum sunt exacte, complete, conforme cu realitatea, nu sunt de natura a induce in eroare si nu contin omisiuni care sa afecteze continutul Memorandumului.

Emitentul nu a acordat Consultantului nicio garantie, asigurare, exonerare de raspundere sau limitare impotriva raspunderii in legatura cu prezentul Memorandum, in afara de declaratia mai sus mentionata.

Emitentul si Consultantul au reprodus cu acuratete informatiile provenite din terte surse sau provenite de la Emitent, asa cum au fost acestea la data la care au fost consultate sau la data de referinta indicata de respectivele informatii, dupa caz. Dupa cunostintele Emitentului, nu au fost omise fapte care ar face ca informatiile prezentate in Memorandum sa fie incorecte sau sa induca in eroare.

Fara a lua in considerare cele de mai sus, este posibil ca anumite informatii provenind din terte surse, incluse in Memorandum, sa nu mai fie de actualitate si sa nu reflecte starea actuala de fapt.

DECLARATIA PERSOANELOR RESPONSABILE:

Acest Memorandum a fost intocmit in conformitate cu precizarile tehnice emise de Bursa de Valori Bucuresti in aplicarea prevederilor Codului BVB – operator de sistem cu privire la Documentul de Prezentare al societatii in vederea listarii pe ATS in Sectiunea Instrumente Financiare listate pe ATS, Categoria Actiuni din cadrul Sectorului Titluri de Capital;

Consultantul Autorizat a realizat o analiza aprofundata a emitentului si declara ca, dupa cunostintele sale, societatea este corespunzatoare pentru admiterea pe AeRO, documentatia a fost

intocmita in conformitate cu cerintele BVB si informatia furnizata in documentele de admitere reflecta corect si complet faptele si situatia emitentului;

Emitentul nu se afla in procedura falimentului, insolventa, reorganizare judiciara sau lichidare;

Emitentul declara ca nu detine informatii cu privire la contestarea hotararii adunarii generale privind admiterea la tranzactionare pe AeRO.

Emitentul se angajeaza ca in termen de cel mult 12 luni sa supuna actionarilor propunerea de modificare a Actului constitutiv in acest sens, urmand ca Actul constitutiv modificat sa fie transmis Bursei de Valori Bucuresti.

Actiunile sunt integral platite si sunt liber transferabile.

2. **Nume emitent:** CONECT BUSINESS PARK SA BUCURESTI
3. **Domeniu de activitate:** Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate
4. **Cod CAEN:** 6820
5. **Cod fiscal / CUI:** RO 116
6. **Numar inregistrare la Registrul Comertului:** J40/996/1991
7. **Adresa:** Bucuresti Bd. Dimitrie Pompei nr. 10A, sector 2.
8. **Telefon, Fax, E-mail, adresa paginii internet:** tel 021/317.28.28; fax 021/311.95.95; office@conectbusinesspark.ro, www.conectbusinesspark.ro.
9. **Numele persoanei de legatura cu BVB:** D-na TINA BURTON
10. **Simbolul de tranzactionare:** COEC
11. **Codul ISIN:** ROCOECACNOR3
12. **Scurt istoric al societatii:**

- ✓ 1972 - Societatea a fost infiintata ca si intreprindere de stat si a fost pusa in functiune in anul 1977, sub denumirea de Intreprinderea Conect; Obiectul principal de activitate al Intreprinderii Conect era fabricarea de conectori si comutatoare electrice si electronice, pentru industria de electronice;
- ✓ 1990 - Societatea a fost reorganizata ca si societate pe actiuni in baza H.G. 1176/02.11.1990 sub denumirea de CONECT S.A.;
- ✓ 1996 - Societatea a fost admisa la tranzactionare pe BVB piata Rasdaq;
- ✓ 1999 - ca urmare a procesului general de privatizare, Intreprinderea Conect, a fost privatizata, pachetul majoritar de actiuni fiind cumparat de actualul actionar majoritar -

- Tinapack CO SRL., cu sediul social in Romania, Bdul. Dimitrie Pompei Nr. 10 A, Sector 2, Bucuresti, cod unic de inregistrare 7318100, nr. de inregistrare la Registrul Comertului Bucuresti J40/24627/1994, legal reprezentata de Dna. Tina Burton – Administrator Unic;
- ✓ 2005 - Societatea si-a schimbat obiectul principal de activitate din Cod CAEN – 3120 “fabricarea de conectori si comutatoare electrice si electronice, pentru industria de electronic” in Cod CAEN - 6820 “Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”;
 - ✓ 2005 - Societatea si-a schimbat denumirea din Conect SA. in Conect Business Park S.A.;
 - ✓ 2005 – Societatea a reamenajat cladirea “**Conect 1**” situata in B-dul Dimitrie Pompei nr 10 A, sector 2, Bucuresti, in suprafata desfasurata de aproximativ 16.800 mp, cu destinatie de spatii pentru birouri;
 - ✓ 2008, a fost data in functiune o cladire noua cu spatii pentru birouri, denumita generic “**Conect 3**”, cu o suprafata desfasurata de aproximativ 19.985 mp;
 - ✓ In prezent, CONECT BUSINESS PARK S.A. functioneaza ca si societate pe actiuni. Valorile mobiliare emise de CONECT BUSINESS PARK S.A. se tranzactioneaza pe B.V.B. - piata Rasdaq. Obiectul principal de activitate consta in Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate (cod CAEN 6820). Societatea nu este implicata in litigii semnificative care sa afecteze bunul mers al activitatii pe care o desfasoara.

13. Descrierea activitatii:

Activa de 10 de ani în sectorul dezvoltării imobiliare, CONECT BUSINESS PARK S.A. a înregistrat rezultate în mod constant, fapt ce i-a permis acumularea unei experiențe recunoscute la nivelul întregii piețe. Conect Business Park S.A. are ca obiect de activitate inchirierea spatiilor de birouri situate in zona de nord a capitalei, precum si constructia si inchirierea de noi spatii de birouri in zona de nord a capitalei.

Obiective: continuarea dezvoltarii de noi spatii de birouri in zona de nord a capitalei si diversificarea activitatii prin constructia de proiecte rezidentiale.

Strategii de dezvoltare viitoare:

- dezvoltarea a doua noi cladiri de birouri, Conect 4 si 5, situate pe bd. Dimitrie Pompei din nordul capitalei, pentru care deja s-a obtinut aprobarea PUZ
- societatea isi propune sa ofere in continuare cel mai bun raport pret/calitate pentru inchirierea de spatii de birouri in zona de nord prin optimizarea costurilor de mentenanta
- diversificarea activitatii prin dezvoltarea unor proiecte rezidentiale in zonele limitrofe capitalei, in acest sens obtinandu-se deja aprobarea PUZ pentru un proiect in comuna Balotesti-Saftica
- obtinerea de surse de finantare inclusiv prin preinchirierea cladirilor de birouri in curs de constructie si preanzarea locuintelor din proiectul rezidential



14. Informatii cu privire la actiuni si la structura actionariatului:

Capitalul social subscris si varsat al societatii este de 10.692.459,13 RON, impartit in 1.213.673 actiuni cu valoare nominal de 8,81 lei.

Structura actionariat 31.12.2014 (Sursa informatiei: Depozitarul Central):

Actionar	Actiuni	Procent
TINAPACK CO SRL loc. BUCURESTI jud. SECTOR 2	1.178.365	97,0908 %
alti actionari / others (522 actionari)	35.308	2,9092 %
TOTAL	1.213.673	100 %

Indicatori bursieri

Free-float-ul companiei este de 2,9092 %, fiind detinut de un numar de 522 actionari

Capitalizare (06.05.2015) - 16.991.422,00 RON

15. Conducerea societatii:

Societatea este incadrata ca fiind intreprindere mica si in baza prevederilor art. 152 ind. 1 din Legea 31/1990 a societatilor comerciale este condusa de dna. Tina Burton in calitate de Administrator Unic si Director General.

Dna. Tina Burton detine indirect, prin intermediul actionarului TINAPACK CO SRL (al carei asociat este), pachetul majoritar de actiuni, reprezentind 97,0908% din capitalul social si din anul 1999 conduce societatea in calitate de administrator unic cu atributii de director general.

D-na Mihaela Olteanu - Director Economic - Este absolventa a Academiei de Studii Economice, Facultatea de Contabilitate si Informatica de Gestiune si este membru CECCAR - expert contabil din anul 2004. Ocupa functia de Director Economic in cadrul Emitentului din anul 1999.

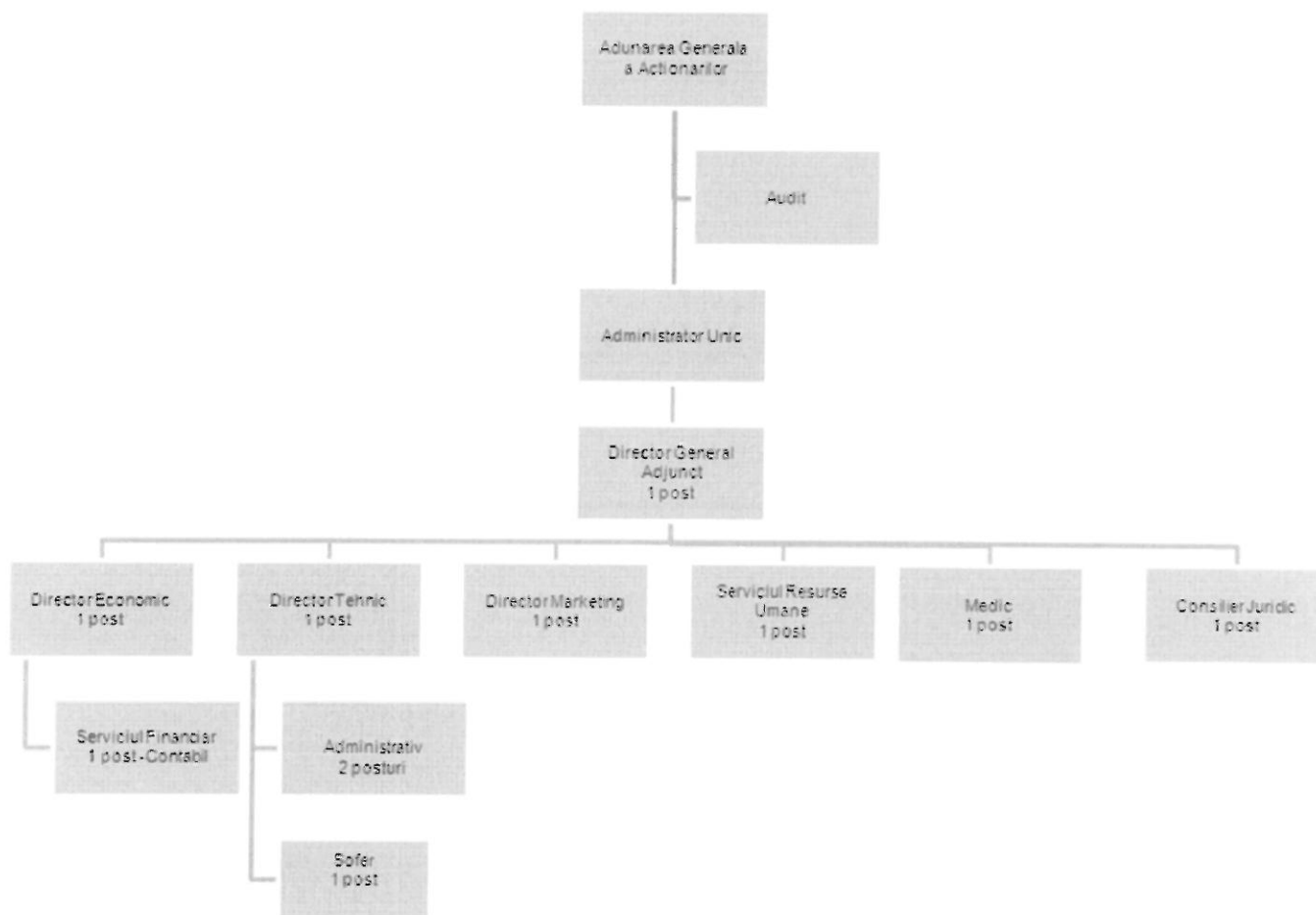
16. Detalii cu privire la angajati:

Conform organigramei aprobate prin Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 28.08.2008, la 31.12.2014, Societatea avea un numar de 20 de angajati, din care 4 cu studii superioare si 16 cu studii liceale si medii.

Salariatii nu sunt afiliati unei forme sindicale.

Angajatii isi desfasoara activitatea profesionala la sediul societatii si in cadrul imobilelor administrate.

ORGANIGRAMA - SC. CONECT BUSINESS PARK SA.



17. Cota de piata / Principalii competitori:

Piata spatiilor de birouri din Bucuresti se remanca prin oferirea unor randamente relativ mai ridicat decat in alte tari din SEE/CEE precum Polonia sau Republica Ceha, in contextul unui trend macroeconomic pozitiv pentru economia Romaniei, a unei cereri de spatii de birouri care din 2011 depaseste substantial oferta si al unui an 2014 care a marcat cea mai mare valoare totala tranzactionata pe piata de birouri din Bucuresti. Trendul macroeconomic pozitiv este reprezentat de o crestere realizata a PIB de aproximativ 3% in 2014 si de peste 2.8% prognozata pentru urmatoorii 4 ani, o inflatie in scadere, o dobanda de politica monetara previzibila si in scadere, un somaj de sub 7%, o pondere a datoriilor de doar 42% din PIB precum si masurile de stimulare a investitiilor.

Zona de nord a detinut in 2014 o cota de piata de 80% din tranzactiile cu spatiile de birouri inchiriate in Bucuresti, dintr-un total tranzactionat de 308.000 mp. Pentru 2015 se estimeaza ca ponderea sa scada usor in urma finalizarii unor proiecte mari in zona de Centru-Vest a capitalei.

Zona de Nord se prefigureaza a fi principala piata pentru spatii de birouri in urmatoarea decada. Zona se imparte in functie de pretul cerut de proprietari in trei categorii:

1. Zona metrou Aurel Vlaicu (Floreasca, Barbu Vacarescu)
2. Zona metrou Pipera (Dimitrie Pompeiu, Fabrica de Glucoza)
3. Zona extinsa Pipera (Soseaua Bucuresti Nord, Bulevardul Pipera), fara acces pietonal rapid la vreo statie de metrou

Conect Business Park S.A. se situeaza si concureaza in categoria 2 (zona metrou Pipera) si detine o cota de piata actuala (spatii finalizate) de 8,26%.

Luand in calcul cladirile Conect 4 si 5 si proiectele anuntate si incepute in zona metrou Pipera, cota de piata ar putea creste la 12,3%.

Principalii competitori in zona de nord - statia de metrou Pipera:

Cladiri de birouri	Suprafata	Principalii Clienti
Iride Business Park	93.000 mp	Orange, Cosmote, Genpact, P&G, Raiffeisen, JTI
Pipera Business Center (Pipera Business Tower)	12.000 mp	Lidl, Porr Construct, Voith, Siemes, Agility
Novo Park	64.500 mp	Kraft, P&G, Veolia, HP, Luxoft
Hermes Business Campus	18.100 mp (+ in constructie a doua cladire de 18.000 mp)	Luxoft, DB Shenker, Ambasada Olandei, Xerox, RIB, SNC Lavalin
Globalworth Upground Corporate	BOB Tower 49.500 mp BOC Tower 62.000 mp	HP, Gfk, Intel, Honeywell, Bancpost, Raiffeisen, Securitas, Cofidis, Deutsche Bank
Globalworth Campus (in constructie)	105.000 mp	Deutsche Bank, Telekom

Principalii competitori in zona de nord - statia de metrou Aurel Vlaicu:

Cladiri de birouri	Suprafata	Principali Clienti
Sky Tower	41.200 mp	Raiffeisen Group, Proiect Bucuresti, Bomax Grup, Amadeus, PeliFilip, Tinmar-Ind, Symantec
Skanska Green Court	18.100 mp	Orange, Schneider Electric, Carrefour, Sanofi, Adecco
Globalworth Bucharest One	54.000 mp	Vodafone, Huawei, Delhaize Group
Floreasca Business Park (Floreasca 169A)	36.000 mp	Oracle, Honeywell, Xerox
Floreasca Park	37.500 mp	Oracle, BASF, Saint-Gobain, Ursus, Allianz
The Lakeview	23.000 mp	RBS, PwC, Colgate Palmolive, Huawei
Oracle Tower	10.000 mp	Oracle
Nusco Tower	22.000 mp	Volksbank, Oracle, Bayer, Centrofarm
Euro Tower	16.500 mp	Banca Romaneasca, Huawei, Avon, Schneider Electric

18. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate sau linii de business:

Venituri pe linii de business:

Structura venituri (lei)	2013		2014	
	(lei)	%	(lei)	%
Cifra de afaceri, total	17.240.988	100%	18.112.295	100%
Venituri din chirii	12.844.741	74,50	13.205.752	72,91
Venituri din taxa de administrare	4.296.935	24,92	4.609.429	25,45
Venituri din activ.diverse	99.312	0,58	297.114	1,64

19. Clienti principali/ Contracte semnificative:

Clienti principali:

Top 5 clienti au o pondere de 57,3% in totalul spatiului inchiriabil si o pondere de 57,1% in veniturile pe anul 2014. Chiriasii principali sunt companiile: Dell International Services S.R.L., Domo Retail S.A., Eos KSI Romania S.R.L., Proconsultancy Service S.R.L. si Avangate S.R.L.

Furnizori principali:

Alpiq Romindustries S.R.L.

Apa Nova Bucuresti S.A.

GDF Suez Energy Romania S.A.
Professional Cleaning Services S.R.L.

Avantaje competitive:

- Un cost de mentenanta scazut, majoritatea serviciilor de intretinere si exploatare a cladirilor fiind internalizate.

20. Principalii indicatori operationali:

Principalele surse de venit sunt reprezentate in proportie de 99,42% de veniturile din chirii si taxe de administrare.

Rata de inchiriere este de 87,7% la o suprafata totala inchiriabila de 24.600 mp (cladirile Conect 1 si Conect 3).

Conect Business Park detine o cota de piata actuala (spatii finalizate) de 8,26% conform clasificarii prezentate mai sus, in zona de spatii de birouri aferente statiei de metrou Pipera.

Detaliere active

Cladirea „Conect 1” are o suprafata inchiriabila de 10.800 mp clasa B, iar „Conect 3” - 13.800 mp suprafata inchiriabila clasa A. Cladirea „Conect 1” este administrata de Conect Business Park S.A. insa nu este in proprietatea companiei, fiind vanduta in anul 2000. Conect Business Park S.A. are calitate de locatar si detine dreptul exclusiv de inchiriere al cladirii pana cel putin in data de 1 ianuarie 2026.

Cladirea „Conect 2” a fost vanduta in anul 2007 si nu este administrata de companie.

Cladirea „Conect 3” este in proprietatea companiei si este administrata de companie.

Detaliere active: 31 decembrie 2014

Principalele active corporale

	Cladiri	Locatie	Valoare (Lei)
1	CONSTRUCTIE CLADIRE BIROURI C3	Bucuresti, Bd.Dimitrie Popmpei nr.10A, Sector 2	53,724,965.00
2	AMENAJARE SUBTERANA GOSPODARIREA DE APA(GDA)	Bucuresti, Bd.Dimitrie Popmpei nr.10A, Sector 2	1,205,132.00
3	Apartament 4.3., 4.4. Aron Cotrus	Bucuresti, Str.Aron Cotrus, nr.55A, Sector 1	1,339,572.60
4	Cladire C12 BIROU ADM. Saftica	Ilfov, Com.Balotesti, Sat Saftica, Str.Intr.TEC nr.7	1,284,642.00
5	Cladire C1-C11/C13 CLAD. Saftica	Ilfov, Com.Balotesti, Sat Saftica, Str.Intr.TEC nr.7	2,129,055.00
6	Apartament U4,U5,U6 Predeal	Brasov, localitatea Predeal , Str.Libertatii, nr.108	695,485.00
			60,378,851.60

	Terenuri	Locatie	Valoare (Lei)
1	Teren 31.457 mp	Bucuresti, Bd.Dimitrie Popmpei nr.10A, Sector 2	55,302,468.00
2	Teren 149.313 mp	Jud. Ilfov, Com.Balotesti, Sat Saftica	22,349,703.00
3	Teren 623,15 mp	Jud.Brasov, localitatea Predeal	419,198.00
4	Teren 24 mp	Brasov, localitatea Predeal , Str.Libertatii, nr.108	16,145.00
			78,087,514.00

21. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile:

Bilant (lei)

Bilant sintetic	2012	2013	2014
Elemente de activ			
Active imobilizate	175.776.260	148.876.174	146.922.287
Active circulante	2.224.870	3.518.765	2.751.978
Cheltuieli in avans	642.896	446.121	288.016
Total activ	178.644.026	152.841.060	149.962.281
Elemente de pasiv			
Capitaluri proprii	79.646.160	54.320.412	54.618.220
Datorii - total	98.857.253	98.335.618	95.151.204
- sub 1 an	2.113.828	1.470.630	1.099.509
- peste 1 an	96.743.425	96.864.988	94.051.695
Provizioane			
Venituri in avans	140.613	185.030	192.857
Total pasiv	178.644.026	152.841.060	149.962.281

Contul de profit si pierdere (lei)	2012	2013	2014
Cifra de afaceri	16.476.373	17.240.988	18.112.295
Cheltuieli de exploatare	10.280.193	16.123.778	12.270.454
Rezultat operational	6.322.416	1.788.579	5.879.122
Rezultat financiar	-10.993.762	-8.694.829	-5.581.315
Rezultat brut	-4.671.346	-6.906.250	297.807
Rezultat net	-4.671.346	-6.906.250	297.807
Rezultat net pe actiune	-3,85	-5,69	0.25

Soldul datoriilor financiare la 31 decembrie 2014 este format dintr-un credit in valoare de EUR 21,96 milioane acordat de UniCredit Tiriac Bank si un contract de leasing financiar in valoare de

EUR 25.763 (RON 115.471) acordat de UniCredit Leasing. Creditul bancar este format din doua facilitati:

Facilitatea 1 – la data de 31 decembrie 2014 are un sold de 22.059.626 RON (echivalentul a 4.921.716 EUR). Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1 (una) luna plus 4.5% pe an.

Facilitatea 3 – la data de 31 decembrie 2014 are un sold de 71.876.599 RON (echivalentul a 16.036.367 EUR). Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1 (una) luna plus 4.5% pe an.

Contractul de credit a fost incheiat in data de 30.11.2007

Facilitatea 1 – a fost acordata pentru refinantarea soldului creditului aflat in derulare cu UniCredit Tirioc Bank, Contract de credit din anul 2005, credit acordat pentru modernizarea imobilului Conect 1.

Facilitatea 2 – credit acordat pentru construirea cladirii de birouri Conect 3.

Facilitatea 3 – credit utilizat pentru refinantarea Facilitatii 2, dupa finalizarea constructiei cladire de birouri Conect 3.

22. O declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO:

O astfel de politica va putea fi aprobata doar prin mecanismele corporative ale organelor statutare. Daca societatea va implementa astfel de politici, acestea vor fi aduse la cunostinta publicului prin intermediul Rapoartelor curente.

23. O declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO:

Politica de dividend va fi aprobata prin intermediul deciziilor organelor statutare. Societatea nu a distribuit dividende in trecut si nu are implementata o astfel de politica pentru urmasorii ani, dar cauta sa implementeze astfel de mecanisme pe care le va comunica publicului investitor.

24. Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu:

Emitentul are in curs de aprobare un plan de dezvoltare pe termen mediu ce urmeaza a fi prezentat spre aprobarea Adunarii Generale a Actionarilor cu proxima ocazie.

In stransa legatura cu planul de dezvoltare ce urmeaza a fi aprobat, printre strategiile de dezvoltare viitoare se numara:

- dezvoltarea a doua noi cladiri de birouri, Conect 4 si 5, situate pe bd. Dimitrie Pompei din nordul capitalei, pentru care deja s-a obtinut aprobarea PUZ
- societatea isi propune sa ofere in continuare cel mai bun raport pret/calitate pentru inchirierea de spatii de birouri in zona de nord prin optimizarea costurilor de mentenanta
- diversificarea activitatii prin dezvoltarea unor proiecte rezidentiale in zonele limitrofe capitalei, in acest sens obtinandu-se deja aprobarea PUZ pentru un proiect in comuna Balotesti-Saftica

- obtinerea de surse de finantare inclusiv prin preinchirierea cladirilor de birouri in curs de constructie si preanzarea locuintelor din proiectul rezidential
- achizitia de cladiri neterminate sau partial inchiriate la preturi sub costul de inlocuire
- analiza posibilelor surse de finantare si minimizarea costurilor de finantare, imprumuturi bancare, emitere de obligatiuni sau/si listare secundara pe alte piete de capital



Proiect Conect 4 si 5

;

25. Factori de risc

Riscul de piata – In economia romaneasca exista un grad de incertitudine in ceea ce priveste viitoarea directie probabila a politicii economice interne si a dezvoltarii politice. Conducerea societatii nu este in masura sa prognozeze in totalitate eventualele schimbari si efectul pe care acestea l-ar putea avea asupra situatiei financiare, rezultatelor si fluxurilor de trezorerie ale Societatii.

Riscul de creditare – activele financiare care supun Societatea la concentrari potentiale de riscuri de creditare cuprind in principal creante din activitatea de baza. Riscul de credit aferent creantelor este limitat ca urmare a numarului mare de clienti din portofoliul de clienti al Societatii si a raportului mic de 3% al clientilor incerti in cifra de afaceri.

Situatia vechimii creantelor comerciale si a ajustarilor de depreciere este prezentata in tabelul de mai jos:

	<u>31</u> <u>Decembrie</u> <u>2013</u>	<u>30 Iunie</u> <u>2014</u>	<u>31</u> <u>Decembrie</u> <u>2014</u>
<u>Curente și restante între 0 și 30 zile</u>	437.904	301.226	492.366
<u>Restante între 31 și 60 zile</u>	21.153	13.211	16.248
<u>Restante între 61 și 90 zile</u>	2.846	35.616	20.348
<u>Restante între 91 și 180 zile</u>	63.675	116.268	50.641
<u>Peste 180 zile</u>	2.154.882	2.094.234	2.265.356
<u>Total</u>	2.680.460	2.560.555	2.844.959
<u>Ajustari pt.depreciere creante clienti</u>	-506.704	-506.704	-1.889.615
<u>Ajustari pt. depreciere creante debitori diversi</u>	-117.125	-117.125	-116.400
<u>Ajustari pt. depreciere creante decontari cu asociatii</u>			-70.627
<u>Total (lei)</u>	2.056.631	1.936.726	768.317

Riscul de rata a dobanzii – Fluxurile de numerar operationale ale Emitentului sunt afectate de variatiile ratelor de dobanda, in principal datorita imprumuturilor contractate de la banci finantatoare, in vederea realizarii de investitii. Potentialul impact negative asupra fluxului de numerar poate fi determinat de cresterea ratei dobanzii si prin urmare cheltuiala cu aceasta sa fluctueze in timp. Compania are angajate imprumuturi pe termen lung cu rate de dobanda variabile, care pot afecta rezultatul financiar. Societatea incearca sa anticipeze variatiile viitoare ale ratelor dobanzilor in momentul in care incheie asemenea contracte prin monitorizarea activa a evolutiei pietelor.

Riscul valutar – riscul de a inregistra pierderi decurgind din evolutia cursului de schimb. Societatea are datorii denuminate in valuta. Atat cumpararile cat si vanzarile Societatii sunt denuminate in lei.

Risc aferent mediului economic – procesul de ajustare a valorilor in functie de risc care a avut loc pe pietele financiare internationale in 2014 si 2013 a afectat performanta acestora, inclusiv piata din Romania, conducind la o incertitudine crescuta cu privire la evolutia economica in viitor.

Conducerea Societatii nu poate estima evenimentele care ar putea avea un efect asupra pietei din Romania si ulterior ce efect ar putea avea asupra situatiilor financiare.

Conducerea nu poate estima credibil efectele asupra situatiilor financiare ale Societatii rezultate din deteriorarea lichiditatii pietei financiare, deprecierea activelor financiare influentate de conditii de piata nelichide si volatilitatea ridicata a monedei nationale si a pietelor financiare.

Conducerea Societatii crede ca ia toate masurile necesare pentru a sprijini cresterea activitatii Societatii in conditiile de piata curente prin:

- Monitorizarea constanta a lichiditatii curente;
- Previzionari ale lichiditatii curente;

- Monitorizarea zilnică a fluxurilor de trezorerie și evaluarea efectelor asupra creditorilor săi și accesului limitat la fonduri și posibilitatea de creștere a operațiunilor.

Riscul de modificare a reglementărilor fiscale aplicabile – datorită climatului economic actual, reglementările fiscale atât din România cât și din celelalte state pot suferi modificări (ex. majorare a impozitelor, noi taxe, reducerea sau suspendarea unor stimulente fiscale) cu consecința ca societatea și respectiv investitorii să datoreze în viitor impozite mai mari decât cele pe care deja le plătesc. Astfel de modificări în legislația fiscală, în măsura în care sunt aplicabile Companiei, ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, situației financiare sau asupra rezultatelor operaționale ale Companiei.

26. Informații cu privire la oferte de valori mobiliare derulate în perioada de 12 luni anterioară listării:

Nu e cazul

27. Planuri legate de operațiuni viitoare pe piața de capital, dacă există:

Pe termen lung, emitentul intenționează să se alinieze cerințelor de admitere la tranzacționare pe piața reglementată a Bursei de Valori București în vederea promovării sale pe o astfel de piață.

28. Numele auditorilor dacă este cazul:

Auditorul Financiar al Emitentului este TOTAL AUDIT SRL, cu sediul în București, sector 1, str. Borsa nr. 48, bl. 4D, ap. 51, înregistrată la Oficiul Registrul Comertului sub nr. J40/7450/2002, CUI 14810244.

29. Societăți afiliate și procentul de acțiuni deținute:

CONNECT BUSINESS PARK S.A. este acționar în cadrul următoarelor societăți:

- O&C PROD COM SERV SRL cu sediul în com. Balotesti, Sat Saftica, str. TEC nr 3-5, Ilfov, înregistrată la Oficiul Registrul Comertului Ilfov J23/48/2001, cod unic de înregistrare 13683789, având o participatie la beneficii și pierderi de 90% din capitalul social.
- MERATHEA ESTATES LTD, persoană juridică cu sediul în Cipru, 16 Krinos St., Limassol, înregistrată la autorități sub nr. HE 223514/21.02.2008, având o participatie la beneficii și pierderi de 25% din capitalul social.

Semnaturi:

EMITENT: CONECT BUSINESS PARK S.A.

Director General

D-na Tina Burton




Consultant Autorizat: S.S.I.F. IEBA TRUST S.A.

Director General

Dl. Nistor George




Anexe:

1. Actul constitutiv al societatii
2. Sinteza rezultatelor financiare / contul de profit si pierdere, cu includerea rezultatelor partiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual si ultimul semestrial, daca a fost intocmit; daca data aplicatiei nu permite prezentarea celui mai recent anual, vor fi prezentate situatiile financiare preliminare. Mentiunea daca situatiile financiare sunt auditate sau nu. Termenele vor fi actualizate in conformitate cu data aplicatiei.

Contul de profit si pierdere (lei)	2012	2013	2014	S1.2013	S1.2014
Cifra de afaceri	16.476.373	17.240.988	18.112.295	7.938.700	9.101.417
Cheltuieli din exploatare	10.280.193	16.123.778	12.270.454	5.129.569	4.959.964
Rezultat operational	6311416	1.788.579	5.879.122	3.399.008	4.177.385
Rezultat financiar	(10.993.762)	(8.694.829)	(5.581.315)	(4.406.220)	(1.306.413)
Rezultat brut	(4.671.346)	(6.906.250)	297.807	(1.007.212)	2.870.972
Rezultat net	(4.671.346)	(6.906.250)	297.807	(1.007.212)	2.870.972
Rezultat net pe actiune (lei)	(3,85)	(5,69)	0,25	(0,83)	2,37

3. Sinteza pozitiei financiare / bilantul, cu includerea rezultatelor partiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual si ultimul semestrial, daca a fost intocmit

(lei)	2012	2013	2014	30.06.2014
Active imobilizate	175.776.260	148.876.174	146.922.287	147.296.208
Active circulante	2.224.870	3.518.765	2.751.978	4.315.440
Cheltuieli in avans	642.896	446.121	288.016	357.260
Total activ	178.644.026	152.841.060	149.962.281	151.968.908

Capitaluri proprii	79.646.160	54.320.412	54.618.219	57.191.385
Datorii - total, din care:	98.857.253	98.335.618	95.151.205	94.592.493
-sub 1 an	2.113.828	1.470.630	1.099.509	750.360
-peste 1 an	96.743.425	96.864.988	94.051.696	93.842.133
Provizioane				
Venituri in avans	140.613	185.030	192.857	185.030
Total pasiv	178.644.026	152.841.060	149.962.281	151.968.908

4. Bugete, cel puțin pentru anul în curs și, dacă există, pentru o perioadă de 3 – 5 ani, incluzând ipoteze

Contul de profit și pierdere (lei)	2014 Realizat	2015
Cifra de afaceri	18.112.295	16.521.185
Cheltuieli din exploatare	12.270.454	13.200.676
Rezultat operational	5.879.122	3.335.827
Rezultat financiar	(5.581.315)	(3.037.000)
Rezultat brut	297.807	298.827
Rezultat net	297.807	298.827
Rezultat net pe actiune (lei)	0.25	0.25

5. Decizia organului statutar privind tranzactionarea pe AeRO - Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor nr. 1 din data de 13.02.2015