

**MEMORANDUM INTOCMIT IN VEDEREA ADMITERII LA
TRANZACTIONARE IN CADRUL SISTEMULUI ALTERNATIV DE
TRANZACTIONARE ADMINISTRAT DE BURSA DE VALORI BUCURESTI
A OBLIGATIUNILOR EMISE DE INVESTIA FINANCE SA
in aprilie 2018, cu scadenta in martie 2023**

Fiecare cu valoare nominala de 100 lei si o rata anuala a dobanzii de 7% per an

Emitent

INVESTIA FINANCE S.A.

Intermediar

IEBA TRUST S.A.

IEBATRUST
Financial & Investment Services



Potentialii investitori in instrumente 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 instrumentele admise la tranzactionare pe o piata reglementata

NOTA CATRE INVESTITORI

Prezentul Memorandum contine informatii necesare admiterii la tranzactionare in cadrul Sistemului Alternativ de Tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti a 22.540 obligatiuni negarantate, denumite in lei, emise in Aprilie 2018, cu scadenta 2023, in valoare totala de 2.254.000 lei, emise de Investia Finance SA, fara derularea unei oferte publice.

Informatiile cuprinse in acest Memorandum au fost furnizate de catre Emitent sau provin din alte surse care sunt indicate in continutul Documentului de prezentare. Intermediarul nu a efectuat o verificare sau analiza independenta si nici nu a oferit o interpretare proprie a acestor date, drept urmare nu poate oferi nicio garantie expresa sau implicita privind corectitudinea acestor informatii furnizate de catre Emitent. De asemenea, nicio prevedere din acest Memorandum nu se va interpreta ca o recomandare a Intermediarului de a investi sau ca o opinie avizata in ceea ce priveste situatia Emitentului. Intermediarul nu isi asuma nicio responsabilitate cu privire la performantele Emitentului si nicio consiliere juridica sau fiscala.

Se recomanda fiecarui potential investitor sa faca o evaluare independenta prin propriile mijloace si sa ia decizii bazate pe propria lor analiza a Emitentului, a mediului de afaceri in general, luand in considerare riscurile prezentate in prezentul Memorandum. Intrucat investitiile in obligatiuni implica anumite riscuri, se recomanda potentialilor investitori consultarea sectiunii intitulata „Factori de risc” din prezentul Memorandum unde sunt descrise. Emitentul si Intermediarul recomanda potentialilor investitori consultarea propriilor consilieri in ceea ce priveste aspectele fiscale, juridice sau comerciale.

Nicio persoana nu este autorizata de catre Emitent sau de catre Intermediar sa ofere alte informatii sau sa face alte declaratii sau aprecieri, cu exceptia celor prezentate in prezentul Memorandum de prezentare trebuie considerate ca fiind facute fara autorizarea Emitentului sau a Intermediarului, care nu isi asuma nici o raspundere in acest sens.

PERSOANE RESPONSABILE

Informatiile utilizate in redactarea prezentului Memorandum, referitoare la Emitent si la activitatea acestuia au fost furnizate de catre INVESTIA FINANCE SA, societate comerciala cu sediul social in Iasi, Calea Chisinaului nr. 45, Biroul 4, Jud. Iasi, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J22/1087/2009, CUI 18349667, reprezentata in mod legal de Mihai Cristian Alexandru in calitate de Administrator Unic.

Prezentul Memorandum a fost intocmit, pe baza informatiilor si documentelor transmise de catre Emitent, catre IEBA TRUST SA, cu sediul social in Bucuresti, Sector 2, Bd. Dimitrie Pompeiu nr. 5-7, Corp C, Et. 6, inregistrata la ORC Bucuresti sub nr: J40/12014/2003, CUI: 15715453, atribut fiscal RO, autorizata de CNVM in baza deciziei nr. 3446/2003, inregistrata la ANSPDCP sub nr. 8825/2009, reprezentata prin Gabriela Zabarcencu in calitate de Director General Adjunct.

Ca urmare a verificarii continutului prezentului Memorandum, INVESTIA FINANCE SA, reprezentata legal de Mihai Cristian Alexandru, in calitate de Administrator Unic, isi asuma intreaga responsabilitate cu privire la continutul acestuia si certifica ca toate informatiile furnizate in cadrul acestuia sunt adevarate si fara omisiuni sau false declaratii care ar putea influenta in mod negativ continutul acestuia.

INFORMATII DESPRE EMITENT

Identificarea emitentului

INVESTIA FINANCE SA („Societatea” sau „Emitentul”) este o persoana juridica romana infiintata in anul 2006, constituita si organizata sub forma unei societati pe actiuni, desfasurandu-si activitatea in conformitate prevederile legislatiei din Romania.

Denumire:	INVESTIA FINANCE SA (denumita in continuare „Emitentul” sau „Societatea”)
Forma juridica:	Societate de actiuni
Durata de functionare:	Nelimitata
Nr. de inregistrare la ORC:	J22/1087/2009
Cod Unic de Inregistrare:	18349667
Capital social:	32.563.790 lei
Cod LEI	259400SP2A4CWIF9HJ86
Sediul social:	Mun. Iasi, Calea Chisinaului nr. 45, Biroul 4, Jud. Iasi
Telefon:	021 5897888
Fax:	021 5897630
Website:	www.cubevictoriei.ro
Persoana de contact:	Mihai Cristian Alexandru – Administrator Unic

Domeniul de activitate

In conformitate cu Actul Constitutiv, activitatea principala a Emitentului o reprezinta activitatile auxiliare intermediarilor financiare, exclusiv activitati de asigurari si fonduri de pensii – cod CAEN 6619.

Activitatile secundare desfasurate de catre Emitent sunt urmatoarele:

- 4511 - Comert cu autoturisme si autovehicule usoare (sub 3,5 tone)
- 4519 - Comert cu alte autovehicule
- 4520 - Intretinerea si repararea autovehiculelor
- 4531 - Comert cu ridicata de piese si accesorii pentru autovehicule
- 4532 - Comert cu amanuntul de piese si accesorii pentru autovehicule
- 4540 - Comert cu motociclete, piese si accesorii aferente; intretinerea si repararea motocicletelor
- 4651 - Comert cu ridicata al calculatoarelor, echipamentelor periferice si software-ului
- 4652 - Comert cu ridicata de componente si echipamente electronice si de telecomunicatii
- 4661 - Comert cu ridicata al masinilor agricole, echipamentelor si furniturilor
- 4662 - Comert cu ridicata al masinilor- unelte
- 4663 - Comert cu ridicata al masinilor pentru industria miniera si constructii
- 4664 - Comert cu ridicata al masinilor pentru industria textila si al masinilor de cusut si de tricotat
- 4665 - Comert cu ridicata al mobilei de birou
- 4666 - Comert cu ridicata al altor masini si echipamente de birou
- 4669 - Comert cu ridicata al altor masini si echipamente
- 6612 – Activitati de intermediere a tranzactiilor financiare
- 6810 – Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii
- 6820 – Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate
- 8220 – Activitati ale centrelor de intermediere telefonica (call center)
- 8291 – Activitati ale agentilor de colectare si a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului

La data intocmirii prezentului document, activitatea principala desfasurata de catre INVESTIA FINANCE SA consta in inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate – cod CAEN 6820.

Simbolul de tranzactionare

Simbolul de tranzactionare aferent obligatiunilor emise de INVESTIA FINANCE SA este INV23, iar codurile alocate de catre Depozitarul Central sunt: ISIN **ROINVEDBC024**, CFI **DBFUFR** si FISN **INVESTIA FIN/7 BD 20230330 UNSEC**.

Scurt istoric al Emitentului

INVESTIA FINANCE a fost infiintata in anul 2006 si constituita ca societate cu raspundere limitata cu capital integral privat, in conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 privind societatile comerciale, avand durata de functionare nelimitata, cu sediul social in Bucuresti, Sector 1, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 14-22, bl. 13/2, sc. B, Ap. 20, avand obiect unic de activitate aferent codului CAEN 6713 – Activitati auxiliare intermediarilor financiare (cu exceptia caselor de asigurari si pensii) – fara case de schimb valutar.

In anul 2009, asociatii INVESTIA FINANCE SRL au hotarat schimbarea sediului social din Bucuresti, Sector 1, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 14-22, bl. 13/2, sc. B, Ap. 20 in Mun. Iasi, str. Chisinaului nr. 45, biroul 4. De asemenea, asociatii INVESTIA FINANCE SRL au hotarat deschiderea unui punct de lucru in Bucuresti, Sector 1, str. Muntii Tatra nr. 4-10.

In anul 2013 obiectul de activitate al INVESTIA FINANCE SRL a fost modificat, astfel:

- Obiect principal de activitate:
 - Activitati auxiliare intermediarilor financiare, cu exceptia activitatilor de asigurari si fonduri de pensii
- Obiect secundar de activitate:
 - Comert cu autoturisme si autovehicule usoare (sub 3,5 tone)
 - Comert cu alte autovehicule
 - Intretinerea si repararea autovehiculelor
 - Comert cu ridicata de piese si accesorii pentru autovehicule
 - Comert cu amanuntul de piese si accesorii pentru autovehicule
 - Comert cu motociclete, piese si accesorii aferente; intretinerea si repararea motocicletelor
 - Comert cu ridicata al calculatoarelor, echipamentelor periferice si software-ului
 - Comert cu ridicata de componente si echipamente electronice si de telecomunicatii
 - Comert cu ridicata al masinilor agricole, echipamentelor si furniturilor
 - Comert cu ridicata al masinilor- unelte
 - Comert cu ridicata al masinilor pentru industria miniera si constructii
 - Comert cu ridicata al masinilor pentru industria textila si al masinilor de cusut si de tricatat
 - Comert cu ridicata al mobilei de birou
 - Comert cu ridicata al altor masini si echipamente de birou
 - Comert cu ridicata al altor masini si echipamente
 - Activitati de intermediere a tranzactiilor financiare
 - Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii
 - Activitati ale centrelor de intermediere telefonica (call center)
 - Activitati ale agentilor de colectare si a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului

In cursul anului 2016, forma societatii INVESTIA FINANCE a fost schimbata din societate cu raspundere limitata in societate pe actiuni, iar capitalul social a fost majorat de la 10.200 lei la 28.271.960 lei

Tot in anul 2016, obiectul secundar al INVESTIA FINANCE SA a fost schimbat prin adaugarea codului CAEN 6820 – Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

In luna Octombrie 2017 a fost finalizata divizarea partiala a MW GREEN POWER EXPORT SA, prin desprindere a unei parti din patrimoniul MW GREEN POWER EXPORT SA si transferul acesteia catre INVESTIA FINANCE SA, in schimbul alocarii de actiuni ale INVESTIA FINANCE SA catre actionarii MW GREEN POWER EXPORT SA, in conformitate cu Proiectul de Divizare partiala a MW GREEN POWER EXPORT SA deus la Oficiul Registrului Comertului in Ianuarie 2017.

Proiectul de Divizare Partiala a fost intocmit de catre administratorii MW GREEN POWER EXPORT SA si INVESTIA FINANCE SA in baza Legii 31/1990 Titlul VI, Cap II „Fuziunea si divizarea societatilor” in baza Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Asociatilor MW GREEN POWER EXPORT SA din data 20.10.2016 si a Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Asociatilor INVESTIA FINANCE SA din data de 20.10.2016.

In urma acestei divizari partiale, capitalul social al INVESTIA FINANCE SA a fost majorat cu suma de 4.291.830 lei, reprezentand 429.183 actiuni noi cu valoare nominala de 10 lei fiecare.

De asemenea, ca urmare a divizarii partiale a MW GREEN POWER EXPORT SA, urmatoarele emisiuni de obligatiuni au fost preluate de catre INVESTIA FINANCE SA:

Simbol emisiune	Data emisiune	Data scadenta	Valoare emisiune	Nr. obligatiuni emise	Valoare nominala obligatiuni	Rata dobanda	Tip rambursare
02MGPE203	10.02.2015	11.02.2020	99.206 EUR	99.206	1 EUR	8%	Dobanda anuala+principal la maturitate
03MPGE202*	04.03.2015	04.03.2019	4.755.000 lei	1.902.000	2,5 lei	5%	Dobanda anuala+principal la maturitate
03MGPE203	07.03.2015	07.03.2020	6.000.000 lei	2.400.000	2,5 lei	9%	Dobanda anuala+principal la maturitate
03MGPE204	11.03.2015	12.03.2020	3.000.000 lei	1.200.000	2,5 lei	9%	Dobanda anuala+principal la maturitate
03MGPE209**	22.10.2015	23.10.2019	607.350 lei	242.940	2,5 lei	7%	Dobanda anuala+principal la maturitate
03MGPE210	16.12.2015	17.12.2018	220.000 lei	88.000	2,5 lei	7%	Dobanda anuala+principal la maturitate
03MGPE211	30.06.2016	01.07.2021	540.000 lei	216.000	2,5 lei	6%	Dobanda anuala+principal la maturitate
01MGPE102	08.04.2015	09.04.2019	220.000 lei	88.000	2,5 lei	7%	Dobanda+principal la maturitate
01MGPE104	07.07.2015	08.07.2019	400.000 lei	160.000	2,5 lei	8%	Dobanda+principal la maturitate

*Initial au fost emise 2.160.000 de obligatiuni in valoare totala de 5.400.000 lei, din care au fost rascumparate 258.000 de obligatiuni in valoare totala de 645.000 lei

**Initial au fost emise 502.000 de obligatiuni in valoare totala de 1.255.000 lei, din care au fost rascumparate 259.060 de obligatiuni in valoare totala de 647.650 lei

Obligatiunile emise de MW GREEN POWER EXPORT SA si preluate de catre INVESTIA FINANCE SA ca urmare a divizarii partiale nu sunt admise la tranzactionare in cadrul unei piete reglementate/sistem alternativ de tranzactionare si nici nu vor face obiectul unei astfel de solicitari.

Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului

La data intocmirii prezentului Memorandum, capitalul social al INVESTIA FINANCE SA SA este de 32.563.790 lei, divizat in 3.256.379 actiuni nominative emise in forma dematerializata, cu valoare nominala de 10 lei fiecare.

Registrul actionarilor este tinut la societate. La data intocmirii prezentului Memorandum, structura actionariatului INVESTIA FINANCE SA este urmatoarea:

Actionari	Nr. actiuni detinute	Procent detinut (%)
AVIGO INVEST SA	2.666.490	81,8815%
FII CERTINVEST GREEN	428.821	13,1687%
CANACHEU CONSTANTIN	160.676	4,9342%
STRATUS INVEST CAPITAL SRL	362	0,0111%
BEJAN IOAN	30	0,0009%
	3.256.379	100%

Sursa: Investia Finance SA

Structura actionariatului actionarul majoritar AVIGO INVEST SA este urmatoarea:

Actionari	Nr. actiuni detinute	Procent detinut (%)
FII CERTINVEST LEADER	30.000	99.70%
NANU FLAVIU	90	0.30%
	30.090	100%

Fiecare actiune emisa de INVESTIA FINANCE SA confera dreptul la un vot in adunarea generala a actionarilor. In conformitate cu prevederile Actului Constitutiv al Emitentului, actiunile emise confera drepturi egale actionarilor.

Conducerea societatii

Conducerea INVESTIA FINANCE SA este asigurata de catre un Administrator Unic ales de catre Adunarea Generala a Actionarilor.

La data intocmirii prezentului Memorandum, administrarea Emitentului este asigurata de catre Mihai Cristian Alexandru, cetatean roman, cu o experienta profesionala de peste 10 ani in domeniul juridic si consultanta. Anterior pozitiei actuale, dl. Mihai Cristian Alexandru a detinut urmatoarele pozitii: 2003 – 2006 consultant legal/Manager al biroului din Bucuresti al Associated Business Advisor SRL, 2006 – 2012 Director Juridic in cadrul SKE Group Romania SRL - o subsidiara a VINCI Construction, 2013 – 2016 Manager de proiect si consultant pentru Donau Garten SRL si STRABAG SRL. A absolvit Facultatea de Drept din cadrul Universitatii Nicolae Titulescu in anul 2002, iar in anul 2004 a devenit membru al Baroului Bucuresti. De asemenea, in anul 2011 a absolvit cursurile de management al calitatii constructiilor pentru contractori din cadrul US Corps of Engineers din Wiesbaden, Germania.

Mihai Cristian Alexandru a fost numit in functia de Administrator al INVESTIA FINANCE SA de catre Adunarea Generala a Actionarilor in data de 24 mai 2016 pentru un mandat de 4 ani, respectiv pana la data de 24 mai 2020.

Administratorul Unic al Emitentului are dreptul de a decide cu puteri depline asupra tuturor aspectelor ce implica administrarea Emitentului, fiind insarcinat cu indeplinirea tuturor actelor necesare si utile in vederea realizarii obiectului de activitate al Emitentului, cu exceptia celor rezervate prin lege pentru Adunarea Generala a Actionarilor.

In conformitate cu prevederile Actului Constitutiv, Administratorul Unic are in principal urmatoarele atributii:

- Stabilirea directiilor principale de activitate si de dezvoltare ale Societatii
- Stabilirea sistemului contabil si de contrl financiar si aprobarea planificarii financiare
- Numirea si revocarea directorilor si stabilirea remuneratiilor lor
- Supravegherea acivitatii directorilor Societatii
- Pregatirea raportului anual, organizarea Adunarii Generale a Actionarilor si implementarea hotararilor acesteia

- Introducerea cererii pentru inceperea procedurii insolventei Societatii, in conformitate cu prevederile legale aplicabile

Detalii cu privire la angajatii emitentului

La data intocmirii prezentului Memorandum, in cadrul INVESTIA FINANCE SA are un numar de 9 salariatii.

Cota de piata/principali competitori

Activitatea de baza a Emitentului se bazeaza pe inchirierea si subinchirierea bunurilor proprii si inchiriate, iar prin specificul acestei activitati intra in competitie cu ceilalti participanti la piata imobiliara, persoane fizice sau juridice, astfel incat cota de piata a Emitentului este aproape imposibil de cuantificat.

DETALIEREA CIFREI DE AFACERI

	2015	2016	2017	6m 2018
Venituri din chirii	0	2,944,215	5.177.828,37	2.580.480,76
Venituri din vanzarea marfurilor	119,527	0	0	0
Venituri din activitati diverse	0	288,320	1.065.908,95	467.990,24
CIFRA DE AFACERI	119,527	3,232,536	6.243.737	3.048.471

Sursa: Investia Finance SA

CLIENTII PRINCIPALI AI INVESTIA FINANCE SA

Principali clienti ai INVESTIA FINANCE SA sunt urmatoarii:

- Regina Maria – Policlinica Victoriei
- Clinica Anima Victoriei
- Farmacia Sensiblu Buzesti
- Superbet Betting & Gaming SA
- Certinvest Asset Management si Certinvest Pensii
- Contexpert
- Veridio SRL

PRINCIPALII INDICATORI OPERATIONALI

Activitatea de baza a Emitentului consta in inchirierea si subinchirierea bunurilor imobile sau inchiriate.

Analiza principalilor indicatori economico-financiar ai Emitentului este prezentata astfel:

1. Indicatorul de lichiditate

a. Indicatorul lichiditatii curente = Active curente (indicatorul capitalului circulant) / Datorii curente

Anul 2016	2,03
Anul 2017	0,97
Crestere (scadere)	-53%

- Valoarea recomandata acceptabila este in jurul valorii de 2
- Ofero garantia acoperirii datoriilor curente din activele curente

2. Indicatori de risc

a. Indicatorul gradului de indatorare = Capital imprumutat / Capital propriu

Anul 2016	8,49
Anul 2017	0,95

Crestere (scadere) -88,8%

Gradul de indatorare (capital imprumutat/capital propriu) previzionat al INVESTIA FINANCE SA pana la data maturitatii obligatiunilor emise in 4 aprilie 2018 este prezentat astfel:

2018	2019	2020	2021	2022	2023
1,22	1,18	1,08	0,89	0,8	0,65

Sursa: Investia Finance SA

b. Indicatorul privind acoperirea dobanzilor din EBITDA = Profit inainte de amortizare, dobanzi si impozitul pe profit/Cheltuieli cu dobanda

Anul 2016	1,17
Anul 2017	0,96
Crestere (scadere)	-15,8%

Sursa: Situatii financiare Investia Finance SA

SCURTA DESCRIERE A ULTIMELOR REZULTATE FINANCIARE DISPONIBILE

Indicatori	2015	2016	2017	6m2018
Cifra de afaceri	119.257	3.232.536	6.243.737	3.048.471
Venituri din exploatare	1.069.740	4.985.636	6.706.847	3.048.489
Cheltuieli din exploatare	5.986.058	4.227.164	5.174.903	2.456.535
Rezultat exploatare	(4.916.318)	758.472	1.531.944	591.954
Venituri financiare	383.240	1.829.357	1.766.321	244.458
Cheltuieli financiare	1.399.246	2.377.318	3.559.761	1.267.493
Rezultat financiar	(1.016.006)	(547.961)	(1.793.440)	(1.023.035)
Rezultat net	(5.932.324)	210.511	(261.496)	(431.081)

Sursa: Situatii financiare Investia Finance SA

DECLARATII REFERITOARE LA POLITICA SI PRACTICA PRIVIND PROGNOZELE, IN CONCORDANTA CU PRINCIPIILE DE GUVERNANTA CORPORATIVA APABILE SOCIETATILOR LISTATE PE AERO

Emitentul intocmeste propriile prognoze in ceea ce priveste impactul economic si cu privire la piata in care isi desfasoara activitatea, ce sunt utilizate in aplicarea deciziilor startegice necesare desfasurarii activitatii. Prognozele mentionate pot fi mentionate in rapoartele anuale pe care Emitentul le va intocmi si care vor fi comunicate investitorilor in conformitate cu prevederile legale aplicabile.

DECLARATII CU PRIVIRE LA POLITICA SI PRACTICA PRIVIND DIVIDENDELE, IN CONCORDANTA CU PRINCIPIILE DE GUVERNANTA CORPORATIVA APLICABILE SOCIETATILOR LISTATE PE AERO

Fiecare actionar are dreptul la dividende. Dividendele se platesc in functie de cota de participare la capitalul social si numai atunci cand exista beneficii reale, constatate prin situatiile financiare anuale aprobate de Adunarea Generala a Actionarilor.

In functie de rezultatele inregistrate in cadrul unui an financiar, Adunarea Generala a Actionarilor poate aproba distribuirea sub forma de dividend a unei cote parti din profitul realizat de Societate. Hotararea

Adunarii Generale a Actionarilor va fi dusa la indeplinire prin distribuirea sumelor aferente catre actionari, iar informatiile cu privire la plata dividendelor vor fi aduse la cunostinta investitorilor cu respectarea prevederilor legale aplicabile in acest sens.

INFORMATII CU PRIVIRE LA OBLIGATIUNILE EMISE DE INVESTIA FINANCE SA

Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor INVESTIA FINANCE SA din data de 3 martie 2017 a aprobat emiterea de catre Societate a unui numar de maxim 150.000 obligatiuni, in mai multe emisiuni, neconvertibile si nesubordonate, cu valoare nominala de 100 lei si valoare totala maxima de 15.000.000 lei, cu o rata a dobanzii de maxim 8% per an si o scadenta de maxim 10 ani, obligatiuni ce vor fi oferite unui numar de mai putin de 150 de investitori persoane fizice sau juridice. In cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 3 martie 2017 a fost aprobata admiterea la tranzactionare a obligatiunilor ce vor fi emise, fie in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare (ATS) administrat de Bursa de Valori Bucuresti, fie in cadrul pietei reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti. De asemenea, in cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 3 martie 2017 a fost mandatat Administratorul Unic in vederea stabilirii perioadelor si conditiilor in care emisiunile de obligatiuni vor fi derulate.

Astfel, in baza deciziilor Administratorului Unic din data de 07 martie 2018 si 28 martie 2018, in perioada 12 martie 2018 – 4 aprilie 2018, INVESTIA FINANCE SA a derulat o oferta de vanzare de obligatiuni adresata unui numar mai mic de 150 de investitori persoane fizice sau juridice, in cadrul careia au fost oferite spre vanzare un numar de 50.000 de obligatiuni, cu posibilitate de majorare a numarului acestora la 90.000, din care au fost vandute un numar de 22.540 de obligatiuni corporative negarantate, neconvertibile, la o valoare nominala individuala de 100 lei/obligatiune, valoarea totala a emisiunii fiind de 2.254.000 lei. Obligatiunile au fost emise in 4 aprilie 2018, cu scadenta 30 martie 2023. Obligatiunile nevandute in cadrul ofertei au fost anulate.

Rata anuala a dobanzii este fixa de 7% per an, platibila semestrial la Data Cuponului in contul specificat de investitori in Formularul de Subscriere, sau dupa caz, prin notificare adresata Depozitarului Central in cazul modificarii contului pe durata celor 60 de luni pana la maturitate. Perioada de dobanda se va acumula incepand cu Data de Alocare, respectiv 4 aprilie 2018, care este si Data de Emisiune. Dobanda se va calcula pe baza numarului efectiv de zile ce au trecut dintr-o perioada de dobanda si un an de 360 de zile.

Obligatiunile au fost emise in conformitate cu legislatia romaneasca, iar orice drepturi si obligatii din sau inlegatura cu obligatiunile emise sunt guvernate si interpretate in conformitate cu legile din Romania. Orice dispute dintre Emitent si detinatorii de obligatiuni cu privire la obligatiunile emise vor fi solutionate de catre instantele de judecata competente din Romania.

Obligatiunile astfel emise sunt dematerializate si vor fi evidentiata prin inscrieri in cont si vor fi inregistrate in sistemul Depozitarului Central.

Valoarea obligatiunilor emise de INVESTIA FINANCE SA nu poate fi rambursata anticipat. Fara a aduce atingere niciunei prevederi ale prezentului Memorandum, doar in situatia lichidarii Emitentului se poate declansa rambursarea anticipata a obligatiunilor inainte de data scadentei. De asemenea, in situatia in care Emitentul nu isi onoreaza obligatiile de plata la scadenta a dobanzii aferente obligatiunilor emise sau a principalului, detinatorii de obligatiuni vor avea posibilitatea initierii procedurilor de solicitare a falimentului si lichidarea Emitentului, in conformitate cu prevederile legislatiei romaneasca aplicabila. In aceasta situatie, detinatorii de obligatiuni vor putea solicita rambursarea anticipata a valorii obligatiunilor si a dobanzii aferenta.

Rascumpararea obligatiunilor de catre Emitent inainte de data scadentei nu este posibila.

Rambursarea principalului va fi efectuata la data scadentei, impreuna cu ultimul cupon.

Detaliile cu privire la plata dobanzii sunt prezentate in tabelele de mai jos:

Dobanda:

Nr crt	Data cupon precedent	Data referinta	Data cupon curent	Nr. zile din an corespunzator conventiei de calcul utilizata
1	04-Apr-18	24-Sep-18	30-Sep-18	360
2	30-Sep-18	25-Mar-19	30-Mar-19	360
3	30-Mar-19	23-Sep-19	30-Sep-19	360
4	30-Sep-19	23-Mar-20	30-Mar-20	360
5	30-Mar-20	23-Sep-20	30-Sep-20	360
6	30-Sep-20	23-Mar-21	30-Mar-21	360
7	30-Mar-21	23-Sep-21	30-Sep-21	360
8	30-Sep-21	23-Mar-22	30-Mar-22	360
9	30-Mar-22	23-Sep-22	30-Sep-22	360
10	30-Sep-22	23-Mar-23	30-Mar-23	360

In situatia in care orice data de plata a dobanzii sau a principalului va cadea intr-o zi care nu este zi lucratoare, plata dobanzii si a principalului se va amana pentru ziua lucratoare imediat urmatoare datei respective.

Agent de plata. Toate platile de dobanda si principalul in ceea ce priveste obligatiunile emise vor fi efectuate la data de plata a cuponului si/sau data scadentei, de catre Depozitarul Central si Agentul de plata desemnat de catre Emitent, respectiv Banca Transilvania SA, catre detinatorii de obligatiuni inregistrati in registrul detinatorilor de obligatiuni la data de referinta aplicabila.

Emitentul isi rezerva dreptul de a schimba in orice moment Agentul de plata cu conditia ca, in orice moment pe parcursul derularii imprumutului obligatar sa existe un agent de plata agreat de catre Depozitarul Central. Orice modificare a agentului de plata isi va produce efecte numai in baza unei notificari prealabile transmise detinatorilor de obligatiuni cu cel putin 30 de zile inainte de efectuarea modificarii. Notificarea mentionata va fi furnizata in mod valabil detinatorilor de obligatiuni prin publicarea

acesteia pe website-ul Bursei de Valori Bucuresti si pe website-ul Emitentului (in situatia in care la momentul notificarii Emitentul detine un astfel de website).

Agentul de calcul al dobanzii este INVESTIA FINANCE SA

Pretentiile formulate impotriva Emitentului de catre detinatorii de obligatiuni cu privire la plata dobanzii sau a principalului in legatura cu obligatiunile emise se supun unei perioade de prescriptie de 3 ani de la data scadentei platii.

Destinatia fondurilor: Oferta derulata de catre INVESTIA FINANCE SA a avut ca scop atragerea fondurilor necesare finalizarii investitiilor realizate in cadrul imobilului situat in Bucuresti, Sector 1, str. Muntii Tatra nr. 4-10, in vederea inchirierii acestuia la capacitate maxima (~35% din valoare fondurilor atrase), precum si refinantarea partiala unor imprumuturi pe termen lung (~65% din valoare fondurilor atrase).

Pentru evitarea oricaror confuzii, Emitentul declara ca fondurile obtinute din oferta de obligatiuni derulata nu vor fi folosite pentru rambursarea anticipata a celorlalte emisiuni de obligatiuni aflate in derulare.

Informatii cu privire la detinatorii de obligatiuni

In cadrul ofertei au fost vandute un numar de 22.540 obligatiuni din totalul de 50.000 obligatiuni oferite spre vanzare, acestea fiind achizitionate de catre 11 investitori, dintre care 7 persoane fizice si 4 persoane juridice. Ca urmare a cesiunilor efectuate de la data emisiunii si pana la data prezentului document, numarul detinatorilor de obligatiuni a ramas neschimbat, obligatiunile emise sunt in prezent detinute de 8 persoane fizice si 3 persoane juridice.

Nu exista restrictii cu privire la libera transferabilitate a obligatiunilor emise de INVESTIA FINANCE SA. Obligatiunile sunt liber transferabile, in conformitate cu legislatia si reglementarile din Romania aplicabile valorilor mobiliare si schimburilor.

Dreptul de proprietate asupra Obligatiunilor se va transmite fie prin mecanismul livrare contra plata, prin inregistrarea Obligatiunilor in Contul Individual al Detinatorului de Obligatiuni sau in sub-contul Detinatorului de Obligatiuni care este parte a unui Cont Global, fie prin alt mod permis de reglementarile Depozitarului Central (ex. transfer direct).

FACTORI DE RISC

INVESTIA FINANCE SA considera ca urmatorii factori de risc pot afecta abilitatea de a-si indeplini obligatiile care decurg din obligatiunile emise. In plus, mai jos sunt descrisi si factorii ce pot fi relevanti in scopul evaluarii riscurilor de piata asociate obligatiunilor.

Factori de risc specifici activitatii Emitentului

Urmatorii factori de risc specifici domeniului in care INVESTIA FINANCE SA isi desfasoara activitatea sunt:

- Valoarea proprietatilor detinute si a chiriilor este influentata de evolutia pietei imobiliare
- Scaderea pietei chiriilor pentru spatiile comerciale din Sectorul 1, Bucuresti, coroborat cu introducerea de noi taxe pentru societatile care inchiriaza spatiile comerciale

- Emitentul poate fi expus fluctuatiilor de schimb valutar, avand in vedere ca majoritatea contractelor de inchiriere sunt negociate in euro, iar plata se efectueaza in lei la cursul oficial valabil la data facturarii
- Eventualele renuntari la contractele deja incheiate ale unor chiriasi inainte de expirarea duratei contractuale pot determina fluctuatii in cursivitatea incasarilor
- Dependenta Emitentului de afacerea chirasului (dependenta financiara)
- Structura pietei de inchiriere/subinchiriere, in sensul ca au aparut pe piata imobiliara oferte ale persoanelor fizice care sunt detinatori de proprietati imobiliare, ceea ce se transpune intr-o presiune suplimentara asupra pretului de inchiriere, pentru conceptul de inchiriere „Ready Office” ce se desfasoara pe o suprafata de 1800 mp.

De asemenea, riscurile legate de modificarea cadrului legislativ pot afecta activele si activitatea Emitentului. Emitentul este guvernat de legislatia din Romania. Desi legislatia din Romania a fost in mare parte armonizata cu legislatia UE, pot aparea modificari, respectiv pot fi introduse legi si regulamente noi, cu efecte de taxare suplimentara a veniturilor din chirii. Legislatia din Romania este adesea neclara, susceptibila de interpretari si, drept urmare, implementari diferite si modificari frecvente. Emitentul nu poate previziona extinderea sau impactul oricaror revizui sau modificari viitoare aduse legilor sau regulamentelor existente sau semnificatia legilor si regulamentelor care pot fi introduse in viitor si care pot fi aplicabile in cadrul Emitentului.

Cadrul legislativ fiscal din Romania se modifica frecvent. Din cauza climatului economic actual, Guvernul urmareste sa implementeze diverse masuri pentru a corecta dezechilibrul bugetar. In acest sens, Guvernul a implementat majorari fiscale, a stabilit noi impozite si a diminuat sau suspendat anumite stimulente fiscale pentru investitori. Acestea ar putea afecta investitiile si rezultatele Emitentului.

Orice investitie in obligatiuni sau actiuni reprezinta un risc. Inainte de a lua decizia de a investi in obligatiunile emise de Emitent, potentialii investitori trebuie sa citeasca cu atentie prezentul Memorandum.

Potentialii investitori trebuie sa ia cunostinta si sa retina ca riscurile prezentate nu sunt singurele riscuri care pot aparea si influenta activitatea desfasurata de catre Emitent.

INFORMATII CU PRIVIRE LA OFERTELE DE VALORI MOBILIARE DERULATE IN PERIOADA DE 12 LUNI ANTERIOARA LISTARII

In ultimele 12 luni anterioare solicitari admiterii la tranzactionare in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare (ATS) administrat de Bursa de Valori Bucuresti, pe langa emisiunea de obligatiuni ce face obiectul prezentei solicitari de admitere la tranzactionare, INVESTIA FINANCE SA a derulat urmatoarele oferte de obligatiuni:

- oferta de vanzare obligatiuni derulata sub forma de plasament privat a 12.000 obligatiuni, in valoare de 1.200.000 lei, obligatiuni ce au fost emise in data de 21 iulie 2017, scadente in 21 iulie 2024, cu o dobanda de 8% per an platibila lunar impreuna cu principalul, pana la data scadentei. Obligatiunile emise in 21 iulie 2017 nu au facut obiectul unei cereri de admitere la tranzactionare;

- oferta de vanzare obligatiuni derulata sub forma unui plasament privat a 10.000 obligatiuni, in valoare de 1.000.000 lei, obligatiuni ce au fost emise in data de 23 martie 2017, scadente in 23.03.2022, cu o dobanda de 7% per an platibila semestrial impreuna cu principalul, pana la data scadentei. Obligatiunile emise in data de 23 martie 2017 sunt admise la tranzactionare in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare (ATS) administrat de BVB incepand cu data de 27 noiembrie 2017, avand simbolul de tranzactionare INV22, ISIN ROINVEDBC016.
- oferta de vanzare obligatiuni derulata sub forma de plasament privat a 42.545 obligatiuni, in valoare de 4.245.400 lei, obligatiuni ce au fost emise in data de 20 aprilie 2018, scadente in 13 aprilie 2021, cu o dobanda de 8% per an platibila lunar impreuna cu principalul, pana la data scadentei. Obligatiunile emise in 20 aprilie 2018 nu au facut obiectul unei cereri de admitere la tranzactionare.

PLANURI LEGATE DE OPERATIUNI VIITOARE PE PIATA DE CAPITAL, DACA EXISTA

In functie de contextul economic, de rezultatele viitoare si de necesitatile Societatii, vor fi luate decizii cu privire la realizarea operatiunilor viitoare ce vor fi desfasurate pe piata de capital.

La data intocmirii prezentului memorandum, INVESTIA FINANCE SA si-a propus admiterea la tranzactionare si tranzactionarea obligatiunilor emise in data de 4 aprilie 2018 in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de catre Bursa de Valori Bucuresti, ceea ce i-ar conferi Emitentului mentinerea unui nivel de transparenta ridicat.

AUDITORUL EMITENTULUI

Auditorul financiar al Emitentului este BDO Audit SRL, cu sediul in Victory Business Center, Str. Invingatorilor nr. 24, sector 3, Bucuresti Romania, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/22485/07.12.1994, CUI RO6546223, reprezentata in mod legal prin Vasile Bulata, in calitate de Partener Audit, autorizata de catre Camera Auditorilor Financiari din Romania CAFR cu nr. de autorizatie 18/02.08.2001. BDO Audit SRL va audita situatiile financiare ale Emitentului incepand cu situatiile incheiate la 31.12.2017, avand un mandat de 4 ani, respectiv de la 17.01.2018 pana la 17.01.2022.

Situatiile financiare ale Emitentului la 31.12.2016 au fost auditate de catre 3B EXPERT AUDIT SRL cu sediul in str. Aurel Vlaicu nr. 114, Sector 2, Bucuresti, inregistrata in Registrul Comertului cu nr. J40/6669/1998, CIF 10767770, reprezentata in mod legal de catre Badiu Anisoara Adriana, autorizata de catre Camera Auditorilor Financiari din Romania CAFR cu nr. de autorizatie 77/15.10.2001.

SOCIETATI AFILIATE SI PROCENTUL DE ACTIUNI DETINUTE

Nu este cazul

ANEXE

1. Actul Constitutiv al Emitentului (anexat la prezentul memorandum)
2. Sinteza rezultatelor financiare / contul de profit si pierdere, cu includerea rezultatelor partiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE				
	2015	2016	2017	6m2018
VENITURI DIN EXPLOATARE	1.069.740	4.985.636	6.706.847	3.048.489
Cifra de afaceri neta	119.257	3.232.536	6.243.737	3.048.471
Productia vanduta	0	3.232.536	6.243.737	3.048.471
Venituri din vanzarea marfurilor	119.527	0	0	0
Alte venituri din exploatare	950.213	1.753.100	463.110	18
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE	5.986.058	4.227.164	5.174.903	2.456.535
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	0	15.290	55.836	40.585
Alte cheltuieli materiale	0	32.587	53.635	24.056
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	0	75.953	425.750	237.987
Cheltuieli privind marfurile	119.366	0	0	0
Cheltuieli cu personalul	0	238.821	661.200	317.357
a) Salarii si indemnizatii	0	197.866	539.716	307.592
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	0	40.955	121.304	9.765
Ajustari de valoare privind imobiliarile corporale si necorporale	990	687.579	855.933	507.271
Ajustari de valoare privind activele circulante	3.872.018	0	0	0
Alte cheltuieli de exploatare	1.993.684	3.176.934	3.855.310	
a) Cheltuieli cu tertii	635.828	2.475.326	2.312.954	
b) Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	165	238.503	566.112	
c) Alte cheltuieli	1.357.691	463.105	976.244	
REZULTAT DIN EXPLOATARE:	(4.916.318)	758.472	1.531.944	591.954
VENITURI FINANCIARE	383.240	1.829.357	1.766.321	244.458
Venituri din dobanzi	1.739	793.528	1.212.496	137.963
Alte venituri financiare	381.501	1.035.829	553.711	106.495
CHELTUIELI FINANCIARE	1.399.246	2.377.318	3.559.761	1.267.493
Cheltuieli privind dobanzile	1.017.745	1.273.544	2.483.111	1.172.061
Alte cheltuieli financiare	381.501	1.103.544	1.076.650	95.432
REZULTAT FINANCIAR	(1.016.006)	(547.961)	(1.793.440)	(1.023.035)
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA:	(5.932.324)	210.511	(261.496)	(431.081)
Impozitul pe profit	0	0	0	0
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A)				
AL EXERCITIULUI FINANCIAR:	(5.932.324)	210.511	(261.496)	(431.081)

Sursa: Situatii financiare Investia Finance SA

3. Sinteza pozitiei financiare/bilantul, cu includerea rezultatelor partiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani:

BILANT	2015	2016	2017	6m 2018
ACTIVE IMOBILIZATE	93.214	56.144.372	84.207.969	85.259.116
Imobilizari necorporale	188	1.420	7.768	6.225
Imobilizari corporale	93.026	31.976.702	84.142.971	84.521.992
Imobilizari financiare	0	24.166.250	57.230	739.899
ACTIVE CIRCULANTE	46.098.969	20.753.759	8.937.626	7.882.081
Stocuri	0	0	0	0
Creante	46.054.989	20.177.102	8.722.523	7.455.944
Investitii pe termen scurt	0	350.039	20.000	20.000
Disponibilitati	43.980	226.618	195.103	406.137
CHELTUIELI IN AVANS	0	41.889	45.620	65.660
TOTAL ACTIVE	46.192.183	76.940.020	93.191.215	93.206.857
DATORII PE TERMEN SCURT	43.070.772	10.236.748	9.227.816	9.883.195
DATORII PE TERMEN LUNG	24.841.544	59.371.735	40.695.985	40.523.533
VENITURI IN AVANS	0	341.159	405.131	368.926
PROVIZIOANE	0	0	0	0
CAPITALURI PROPRII	(21.720.133)	6.990.378	42.862.283	42.431.203
Capital social	10.200	28.271.960	32.563.790	32.563.790
Rezultat reportat si rezerve	(15.802.009)	(21.744.859)	(26.087.936)	(26.349.431)
Rezultatul perioadei	(5.932.324)	210.511	(261.496)	(431.081)
TOTAL PASIV	46.192.183	76.940.020	93.191.215	93.206.857

Sursa: Situatiile financiare Investia Finance SA

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

Denumire	2018*	2019**	2020**	2021**	2022**
Venituri din chirii spatii	6.043.976,95	6.893.214,86	7.205.632,98	7.423.166,46	7.489.323,85
Venituri din service charge	1.031.737,33	1.462.617,79	1.548.965,64	1.602.125,70	1.618.108,52
Venituri din chirii parcare	226.007,21	226.007,21	226.007,21	226.007,21	226.007,21
Refacturare energie electrica	191.744,45	223.118,57	234.834,25	242.991,75	245.472,65
Alte venituri din activitatea de inchiriere	166.065,10	267.119,80	268.680,20	269.770,60	270.099,60
Total venituri din exploatare	7.659.531,04	9.072.078,22	9.484.120,28	9.764.061,72	9.849.011,83
Cheltuieli legate de activitatea de inchiriere	2.815.909,92	2.976.366,45	3.048.550,33	3.105.653,16	3.145.394,43
Cheltuieli operationale	880.723,60	1.003.760,20	539.644,60	451.914,40	458.616,60
Amortizari	1.014.540,00	1.014.540,00	1.336.093,20	1.336.093,20	1.336.093,20
Total cheltuieli de exploatare	4.711.173,52	4.994.666,65	4.924.288,13	4.893.660,76	4.940.104,23
Rezultat din exploatare	2.948.357,52	4.077.411,58	4.559.832,15	4.870.400,96	4.908.907,60
Venituri financiare	165.076,00				
Cheltuieli dobanzi si comisioane bancare	1.172.814,50	1.473.609,80	1.418.215,60	1.344.275,20	1.271.472,20
Cheltuieli dobanzi obligatiuni	1.402.959,40	527.328,00	634.718,00	504.321,00	159.971,00
Cheltuieli financiare	2.575.773,90	2.000.937,80	2.052.933,60	1.848.596,20	1.431.443,20
Rezultat financiar	(2.410.697,90)	(2.000.937,80)	(2.052.933,60)	(1.848.596,20)	(1.431.443,20)
Rezultat brut	537.659,62	2.076.473,78	2.506.898,55	3.021.804,76	3.477.464,40

Sursa: Investia Finance SA

*buget aprobat prin hotararea AGOA din 30.05.2018

**bugete previzionate

Memorandum pentru admiterea obligatiunilor emise de Investia Finance SA pe ATS – Sector Titluri de Credit a BVB

5. Decizia organului statutar privind tranzactionarea pe ATS – (anexata la prezentul memorandum)

EMITENT

INVESTIA FINANCE SA

Prin: **Mihai Cristian Alexandru**



INTERMEDIAR

IEBA TRUST SA

Prin: **Gabriela Zabarcenco**



Director General Adjunct

