

**2.500.000 OBLIGAȚIUNI CONVERTIBILE  
GARANTATE EMISE IN 2015,  
CU SCADENȚĂ IN 2022**

**fiecare cu o valoare nominală de 8 LEI  
și o rată anuală a dobânzii bazată pe  
ROBOR 6 luni + o marjă stabilită la 3%**

**convertibile în acțiuni emise de Imocredit IFN S.A.**

Perioada de derulare a ofertei: 21-09-2015 - 04-05-2015  
Aprobat de ASF prin decizia nr. 72 din 16-06-2015

*Oferta se adreseaza investitorilor calificati definiti conform Legii nr.297/2004 cu modificarile  
si completarile ulterioare*

*Intermediar, Agent de Distribuție și Agent de Plată*



Viza de aprobare aplicata pe Prospectul de oferta publică nu are valoare de garanție si nici nu reprezintă o alta forma de apreciere a ASF cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzacțiile de încheiat prin acceptarea ofertei obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea Prospectului in privința exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.

## NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

Prezentul Prospect include informații privind oferta de 2.500.000 de Obligațiuni convertibile garantate emise în 2015, scadente în 2022 cu o valoare nominală totală de 20.000.000 Lei emise de către Imocredit IFN S.A. ("IFN") și intermediată de către BT Securities S.A..

Informațiile din prezentul Prospect au fost elaborate de către Emitent sau derivă din surse publice, după cum se arată în acesta. Intermediarul nu a efectuat o verificare independentă și nici nu a oferit o interpretare proprie a acestor date și prin urmare nu poate oferi nicio garanție expresă sau implicită privind corectitudinea acestor informații furnizate de către IFN; nimic din prezentul Prospect nu se va interpreta ca recomandare a Intermediarului de a investi sau ca opinie avizată cu privire la situația Emitentului.

Se recomandă ca investitorii să ia decizii bazate pe propria lor analiză a IFN-ului, a mediului bancar în general și a situației din România în particular, luând în considerare avantajele și riscurile evidențiate în prezentul Prospect. Estimările, previziunile și planurile IFN-ului prezentate în acest Prospect sunt oferite cu bună credință și nu pot fi considerate ca angajamente din partea Emitentului.

Nicio persoană nu a fost autorizată să furnizeze informații sau să facă orice declarații altele decât cele conținute în prezentul Prospect, și dacă aceste informații sau declarații sunt furnizate sau făcute, ele nu trebuie să fie luate în considerare ca și când ar fi fost autorizate de către IFN sau de către Intermediar.

Nicio informație oferită de către IFN în prezentul Prospect referitoare la IFN nu se interpretează ca o declarație sau analiză făcută de către Intermediar.

După parcurgerea prezentului Prospect, IFN-ului confirmă că, în baza cunoștințelor pe care le deține, Prospectul dezvăluie toate informațiile importante cu privire la IFN și la Obligațiuni, respectivele informații sunt adevărate și exacte sub toate aspectele importante, toate opiniile, așteptările și intențiile IFN-ului exprimate în acest Prospect sunt de bună credință și nu există niciun alt fapt sau aspect care nu a fost prezentat în acest Prospect și (i) care ar fi necesar investitorilor pentru a putea evalua în mod adecvat activele, datoriile, situația financiară și drepturile ce derivă din Obligațiuni; (ii) a cărui omisiune ar face ca declarațiile din prezentul Prospect să fie înșelătoare sub anumite aspecte relevante privind activitatea IFN-ului și (iii) care,

în contextul ofertei, este important și ar trebui inclus în Prospect. În plus, IFN-ul confirmă că „Rezumatul Prospectului” inclus în acest Prospect reflectă cu exactitate informațiile prezentate în Prospect și că nu contrazice alte părți ale Prospectului. Cu toate acestea, se recomandă ferm ca potențialii investitori să parcurgă întregul Prospect înainte de a lua orice decizie referitoare la investiție.

Autoritatea de Supraveghere Financiară a aprobat prezentul Prospect prin Decizia Nr. 222 din 16.04.2015

**Viza de aprobare aplicată pe acest Prospect nu reprezintă o garanție și nici nu reprezintă o altă formă de apreciere a Autorității de Supraveghere Financiară cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul sau riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzacțiile ce urmează să se încheie prin acceptarea ofertei ce face obiectul notificării de aprobare; Decizia de aprobare certifică exclusiv conformitatea ofertei cu legislația și normele adoptate pentru punerea în aplicare a acesteia.**

Atunci când decid să investească sau nu în Obligațiunile oferite prin această ofertă, investitorii trebuie să se bazeze pe propriile analize cu privire la IFN, condițiile ofertei, inclusiv avantajele și riscurile aferente (vezi secțiunea „Factori de Risc” din prezentul Prospect). Investitorii potențiali nu trebuie să interpreteze conținutul acestui Prospect ca o recomandare de a investi sau ca o recomandare cu privire la aspectele juridice și financiare.

Fiecare subscriitor de Obligațiuni trebuie să cunoască și să respecte toate legile și regulamentele în vigoare și trebuie să obțină toate aprobările și autorizările necesare în acest sens. Nici IFN-ul și nici Intermediarul nu sunt responsabili pentru această chestiune.

Acest Prospect nu constituie o ofertă sau o invitație făcută de către IFN sau în numele IFN-ului sau al Intermediarului de a subscrie Obligațiuni într-o jurisdicție în care respectiva ofertă sau invitație nu este autorizată sau este ilegală sau făcută de investitorii ce nu pot subscrie legal. Persoanele ce obțin acest Prospect trebuie să cunoască restricțiile și limitările ce se aplică ofertei și să respecte aceste restricții și limitări.

Obligațiunile vor fi oferite în România printr-o ofertă care se adresează Investitorilor Calificați astfel cum sunt definiți în Legea Pieței de Capital și reglementările din România.

În anumite țări distribuirea prezentului Prospect sau oferirea și vânzarea Obligațiunilor poate cădea sub incidența anumitor reguli speciale. Persoanele fizice sau juridice aflate în posesia acestui Prospect trebuie să se informeze cu privire la orice astfel de restricții și să le respecte.

Emitentul garantează investitorilor că singurele persoane responsabile cu întocmirea Prospectului sunt Imocredit IFN S.A. și BT Securities S.A. și că nicio altă persoană nu este implicată sau nu își asumă răspunderea pentru Prospect.

După parcurgerea acestui Prospect, atât IFN-ul, reprezentat de Dl. Dorel Rotis, Director General cât și BT Securities reprezentată de Dl. Radu Rosca, Președinte Consiliu de Administrație își asumă răspunderea pentru conținutul acestuia și confirmă că informațiile furnizate în acest Prospect sunt adevărate și exacte și că nu există omisiuni sau declarații false.

Prospectul și Anexele la acesta pot fi consultate la sediul social al Intermediarului (Cluj Napoca, Bld. 21 Decembrie 1989, nr.104, et 1) și la sediul Emitentului (Cluj-Napoca, str. Horea nr.3)

#### **NOTĂ DESPRE DECLARAȚIILE PRIVIND PERSPECTIVELE**

Anumite declarații din prezentul Prospect constituie declarații privind perspectivele Imocredit IFN S.A. Aceste declarații implică riscuri, incertitudini sau alți factori cunoscuți și necunoscuți, ce pot face ca rezultatele, nivelurile de activitate, performanța sau realizările efective să fie semnificativ diferite de orice rezultate, niveluri de activitate, performanță sau realizări viitoare exprimate în aceste declarații anticipative. Acești factori includ, printre altele, factorii enumerați în secțiunea „Factori de Risc” și în alte secțiuni ale prezentului Prospect.

În anumite cazuri, declarațiile privind perspectivele pot fi identificate prin terminologii precum: „poate”, „va”, „ar trebui”, „ar putea”, „se așteaptă ca”, „intenționează”, „anticipează”, „crede”, „estimează”, „prevede”, „perspectivă”, „potențial”, sau „continuă” sau sensul negativ al acestor termeni sau altă terminologie similară.

Cu toate că noi considerăm ca așteptările reflectate în aceste declarații privind perspectivele sunt rezonabile, nu putem garanta niciun fel de rezultate, niveluri de activitate, performanță sau realizări viitoare. Nu avem obligația de a actualiza niciuna dintre declarațiile privind perspectivele după data prezentului Prospect.

## CUPRINS

REZUMAT.....	6
DEFINITII.....	21

### I. DOCUMENT DE INREGISTRARE

1. PERSOANE RESPONSABILE.....	28
2. AUDITORUL EMITENTULUI.....	28
3. INFORMATII FINANCIARE SELECTATE.....	28
4. FACTORI DE RISC.....	34
5. INFORMATII DESPRE EMITENT.....	44
6. PRIVIRE DE ANSAMBLU ASUPRA ACTIVITATILOR.....	47
7. ORGANIGRAMA.....	52
8. INFORMATII DESPRE TENDINTE.....	55
9. ORGANE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE.....	55
10. FUNCTIONAREA ORGANELOR DE ADMINISTRARE SI CONDUCERE.....	68
11. ACTIONARI PRINCIPALI.....	72
12. INFORMATII FINANCIARE PRIVIND PATRIMONIUL, SITUATIA FINANCIARA SI REZULTATELE EMITENTULUI.....	73
13. INFORMATII SUPLIMENTARE.....	99
14. CONTRACTE IMPORTANTE.....	105
15. INFORMATII FURNIZATE DE TERTI, DECLARATII ALE EXPERTILOR SI DECLARATII DE INTERESE.....	105
16. DOCUMENTE DISPONIBILE PUBLICULUI.....	105

### II. TERMENII SI CONDITIILE OBLIGATIUNILOR

1. INFORMATII DE BAZA.....	106
2. INFORMATII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CE URMEAZA A FI OFERITE.....	107
3. CONDITIILE OFERTEL.....	119
4. ADMITEREA LA TRANZACTIONARE SI METODE DE TRANZACTIONARE.....	125
5. INFORMATII ADITIONALE.....	125

### III. ANEXE

ANEXA 1 - SITUATIILE FINANCIARE SI RAPOARTELE DE AUDIT.....	126
ANEXA 2 – FORMULAR NOTIFICARE PRIVIND CONVERSIA.....	126

## REZUMATUL PROSPECTULUI

Prezentul rezumat include cerințe de informare cunoscute ca „Elemente”. Aceste elemente sunt numerotate ca Secțiunile AE (A.1. - E.7). Rezumatul conține toate informațiile ce trebuie incluse într-un rezumat privind Obligațiunile și Emitentul. Întrucât nu este necesar să se prezinte anumite Elemente, poate exista o întrerupere în numerotarea Elementelor. Chiar dacă este nevoie să se introducă un element în acest rezumat referitor la natura Notelor, este posibil ca Emitentul să nu poată furniza informații relevante pentru fiecare element. În acest caz, rezumatul conține o scurtă descriere a elementului și va avea în partea dreaptă observația „Nu este cazul”.

<b>Secțiunea A: Introducere și avertismente</b>	
A.1.	<p>Investitorii potențiali sunt avertizați cu privire la faptul că: Acest rezumat trebuie citit ca o introducere la Prospect; Orice decizie de investiție în valorile mobiliare trebuie să se bazeze pe o examinare exhaustivă a Prospectului de către investitor; În cazul în care se intentează o acțiune în fața unui tribunal privind informația cuprinsă în Prospect, se poate ca investitorul reclamant, în conformitate cu legislația internă a statelor membre, să suporte cheltuielile de traducere a Prospectului înaintea începerii procedurii judiciare; O răspundere civilă revine doar persoanelor care au depus rezumatul, inclusiv orice traducere a acestuia, dar doar dacă acesta este înșelător, inexact sau contradictoriu în raport cu celelalte părți ale Prospectului, sau dacă el nu furnizează, în raport cu celelalte părți ale Prospectului, informațiile esențiale pentru a ajuta investitorii să decidă dacă investesc în astfel de valori mobiliare.</p>
A.2.	<p>Acordul Emitentului sau al persoanei însărcinate cu elaborarea Prospectului în ceea ce privește utilizarea Prospectului pentru revânzarea ulterioară sau plasamentul final al valorilor mobiliare de către intermediari financiari.</p> <p>Indicarea perioadei de ofertare în care poate fi efectuată o revânzare ulterioară sau un plasament final al valorilor mobiliare prin intermediari financiari și în care este valabil acordul pentru utilizarea Prospectului.</p> <p>Nu este cazul.</p>
<b>Secțiunea B: Emitent și eventuali garanți</b>	
B.1.	<i>Denumirea legală și comercială a emitentului:</i> Societatea IMOCREDIT IFN S.A.
B.2.	<i>Sediul social și forma juridică a Emitentului, legislația în baza căreia își desfășoară activitatea Emitentului și țara în care a fost înființat:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Sediul social:</i> Cluj-Napoca, județul Cluj, str. Horea nr.3, cam.113</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Forma juridică:</i> Societate pe acțiuni</li> <li>• <i>Legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea emitentul:</i> Legislația română</li> <li>• <i>Țara de constituire:</i> România</li> </ul> <p>IFN-ul își desfășoară activitatea după Legea Nr. 93 din 8 aprilie 2009 privind instituțiile financiare nebancare.</p>
B.3.	<p><i>O descriere a naturii operațiunilor curente ale emitentului și a principalelor sale activități</i></p> <p>Imocredit IFN-ul este organizată în România și înregistrată în cadrul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunal Cluj cu numărul J12/2387/2003, având Cod Unic de Identificare 15697373. IFN-ul oferă multiple facilități de creditare, fiind specializată în acordarea de credite ipotecare, credite imobiliare, credite de consum, credite IMM dar și leasing financiar atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.</p>
B.4a.	<p><i>O descriere a celor mai semnificative tendințe recente care afectează emitentul și ramura de activitate în care acesta funcționează</i></p> <p>IFN-ul nu este la curent în legătură cu vreo tendință, vreun angajament sau eveniment care ar putea avea un efect negativ asupra perspectivelor Emitentului pentru exercițiul financiar în curs de desfășurare</p>
B.4b.	<p><i>O descriere a oricăror tendințe cunoscute care influențează emitentului și ramura de activitate în care acesta funcționează.</i></p> <p>Instituțiile financiare nebancare (IFN) înscrise în Registrul special de la BNR aveau la finalul lunii iulie 2014- 183.000 de credite active cu o valoare cumulată de 18 mld. lei (4 mld. euro), în creștere cu 8% și respectiv 2% față de aceeași perioadă a anului trecut, potrivit datelor BNR. IFN-urile au câștigat peste 2.500 de clienți în ultimul an, până la 89.500 de persoane, în timp ce la stocul de credite s-au adăugat 400 milioane de lei. În topul IFN-urilor pe anul 2013 Imocredit este în Top 20 din punct de vedere al cifrei de afaceri și în Top 15 din punct de vedere al profitului.</p> <p>Revenirea apetitului pentru credite este reflectată și de numărul de interogări la Centrala Riscului de Credit (CRC), care a emis în luna iulie a acestui an 11.300 de rapoarte la cererea IFN-urilor de a afla informații despre clienții potențiali. Numărul de rapoarte este mai mare cu circa 500.</p> <p>Față de luna iunie, numărul de contracte active a crescut cu 281, iar numărul de debitori cu 275. Sumele restante au crescut și ele ușor în iulie față de iunie după ce se diminuaseră în mai, probabil ca urmare a curățării de portofolii. Astfel, în iulie restanțele ajungeau la 2,5 miliarde de lei.</p> <p>Cele mai mari 50 de instituții financiare nebancare au raportat anul trecut un profit agregat de</p>

	<p>144 mil. lei (33 mil. euro), la afaceri de 2,9 mld. lei (650 mil. euro). Spre comparație, sistemul bancar (40 de bănci) a încheiat anul trecut cu un profit agregat de numai 49 mil. lei (11 mil. euro).</p> <p>Sursa: <a href="http://www.zf.ro/banci-si-asigurari/ifn-urile-au-castigat-2-500-de-clienti-intr-un-singur-an-13358303">http://www.zf.ro/banci-si-asigurari/ifn-urile-au-castigat-2-500-de-clienti-intr-un-singur-an-13358303</a></p>																				
B.5.	<p><i>Dacă emitentul face parte dintr-un grup, o descriere a grupului și a poziției emitentului în cadrul acestuia.</i></p> <p>În 2003, s-a constituit grupul financiar Imofinance pentru a oferi servicii financiare integrate. Grupul financiar include următoarele subsidiare: S.C. Imocredit IFN S.A., S.C. Imofinance S.A., S.C. Imoinvest S.A.</p> <p>Principalul domeniu de activitate al Grupului constă în furnizarea de servicii bancare și financiare persoanelor fizice și juridice. Printre aceste servicii se numără: acordarea de credite ipotecare, credite imobiliare, credite de consum, credite IMM, dar și leasing financiar atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.</p>																				
B.6.	<p><i>Numele persoanelor care, direct sau indirect, deține participatii în capitalul Imocredit</i></p> <p>S.C. Imofinance S.A. deține un procent de 69,27% din capitalul social al S.C. Imocredit S.A..</p>																				
B.7.	<p><i>Informații financiare istorice</i></p> <p><i>Informații financiare istorice esențiale selectate cu privire la emitent, prezentate pentru fiecare exercițiu financiar din perioada vizată de informațiile financiare istorice și orice perioadă financiară intermediară ulterioară, însoțită de date comparative din aceeași perioadă din exercițiul financiar anterior, cu excepția că cerința referitoare la informațiile comparative din bilanț este îndeplinită prin prezentarea informațiilor bilanțului de la sfârșitul exercițiului.</i></p> <p>Informațiile financiare incluse în acest Prospect sunt extrase din situațiile financiare ale Emitentului la 30 Iunie 2014, 31 Decembrie 2013, 31 Decembrie 2012 și 31 Decembrie 2011.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Activ</th> <th>31.12.2011</th> <th>31.12.2012</th> <th>31.12.2013</th> <th>31.12.2014 preliminare</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Casa și alte valori</td> <td>81</td> <td>10.766</td> <td>9.984</td> <td>5.441</td> </tr> <tr> <td>Creanțe asupra instituțiilor de credit</td> <td>1.948.089</td> <td>2.492.567</td> <td>882.667</td> <td>590.913</td> </tr> <tr> <td>-la vedere</td> <td>73.646</td> <td>88.406</td> <td>161.282</td> <td>48.462</td> </tr> </tbody> </table>	Activ	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014 preliminare	Casa și alte valori	81	10.766	9.984	5.441	Creanțe asupra instituțiilor de credit	1.948.089	2.492.567	882.667	590.913	-la vedere	73.646	88.406	161.282	48.462
Activ	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014 preliminare																	
Casa și alte valori	81	10.766	9.984	5.441																	
Creanțe asupra instituțiilor de credit	1.948.089	2.492.567	882.667	590.913																	
-la vedere	73.646	88.406	161.282	48.462																	



-alte creante	1.874.443	2.404.161	721.385	542.451
Creante asupra clientelei	51.501.074	44.179.228	41.714.984	43.742.061
Obligatiuni si alte titluri cu venit fix	0	0	0	0
- emise de organisme publice	0	0	0	0
-emise de alti emitenti, din care:	0	0	0	0
- obligatiuni proprii	0	0	0	0
Actiuni si alte titluri cu venit variabil	0	0	0	0
Participatii, din care:	0	0	0	0
- participatii la institutiile de credit	0	0	0	0
Parti in cadrul societatilor comerciale legate, din care:	1.427.815	1.272.980	1.272.980	1.272.980
- parti in cadrul institutiilor de credit	154.835	0	0	0
Imobilizari necorporale, din care:	0	0	0	0
- cheltuieli de constituire	0	0	0	0
- fondul comercial, in masura in care a fost achizitionat cu titlu oneros	0	0	0	0
Imobilizari corporale, din care:	0	6.505	0	0
-terenuri si constructii utilizate in scopul desfasurarii activitatii proprii	0	0	0	0
Capital subscris si nevarsat	0	0	0	0
Alte active	41.840	2.108.530	4.281.867	4.008.013
Cheltuieli inregistrate in avans si venituri angajate	214.562	185.921	196.036	91.732
<b>Total activ</b>	<b>55.133.461</b>	<b>50.256.497</b>	<b>48.358.518</b>	<b>49.711.140</b>
<b>Datorii si capitalul propriu</b>				
Datorii privind institutiile de credit	32.980.531	24.538.407	20.299.387	20.584.043
- la vedere	0	0	0	0
-la termen	32.980.531	24.538.407	20.299.387	20.584.043

Datorii privind clientela	142.675	98.186	126.421	119.203
- la vedere	142.675	98.186	126.421	119.203
-la termen	0	0	0	0
Datorii constituite prin titluri	0	0	0	0
- obligatiuni	0	0	0	0
- alte titluri	0	0	0	0
Alte datorii	133.805	132.814	493.239	268.943
Venituri inregistrate in avans si datorii angajate	113.181	137.524	171.894	215.975
Provizioane	0	0	0	0
-provizioane pentru pensii si obligatii similare	0	0	0	0
- provizioane pentru impozite	0	0	0	0
- alte provizioane	0	0	0	0
Datorii subordonate	0	0	0	0
Capital social subscris	23.841.875	25.677.740	25.677.740	26.456.485
Prime de capital	3	3	3	0
Rezerve	606.457	702.244	811.084	874.628
- rezerve legale	606.457	702.244	811.084	874.628
- rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0
- alte rezerve	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	0	0	0	0
Actiuni proprii	0	0	0	0
Rezultat reportat				0
- Profit	0	0	0	5
-Pierdere	3.426.530	2.850.389	1.030.420	0
Rezultatul exercitiului financiar				
- Profit	780.489	1.915.755	1.918.010	1.255.399
-Pierdere	0	0	0	0
Repartizarea profitului	39.025	95.787	108.840	62.544
<b>Datorii si capitalul propriu</b>	<b>55.133.461</b>	<b>50.256.497</b>	<b>48.358.518</b>	<b>49.711.140</b>

**Elemente din contul de profit si pierdere (lei)**

Denumirea indicatorului	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Dobanzi de primit si venituri asimilate, din care:	4.021.524	3.934.597	3.705.006	2.836.176
- aferente obligatiunilor si altor titluri cu venit fix	0	0	0	0
Dobanzi de platit si cheltuieli asimilate	1.976.384	1.458.849	955.449	941.576
Venituri privind titlurile	0	0	0	0
- venituri din actiuni si alte titluri cu venit variabil	0	0	0	0
- venituri din participatii	0	0	0	0
- venituri din parti in cadrul soc com legate	0	0	0	0
Venituri din comisioane	885.185	812.168	682.823	578.614
Cheltuieli din comisoane	58.781	81.318	132.341	101.401
Profit sau pierdere neta din operatiuni financiare	177.470	495.554	226.571	-74.420
Alte venituri din exploatare	28.933	128.092	468.140	410.659
Cheltuieli administrative generale	1.712.702	2.028.026	2.166.474	1.760.928
- Cheltuieli cu personalul, din care:	519.363	829.759	866.740	982.612
- Salarii	411.709	660.323	543.565	790.706
- Cheltuieli cu asigurarile sociale, din care:	107.654	169.436	177.248	191.906
- cheltuieli aferente pensiilor	0	0	0	0
-alte cheltuieli administrative	1.193.339	1.198.267	1.299.734	778.316
Corectii asupra valorii imobilizarilor necorporale si corporale	9.399	2.504	448	142.197
Alte cheltuieli de exploatare	2.924	119.816	33.044	142.197
Corectii asupra valorii creantelor si provizioanelor pentru datorii contingentate si angajamente	1.700.936	3.584.981	2.870.436	6.523.115
Reluati din corectii asupra valorii creantelor si provizioanelor pentru datorii contingentate si angajamente	1.128.503	3.820.838	3.252.456	7.170.579
Corectii asupra valorii titlurilor	0	0	0	

transferabile care au caracter de imobilizari financiare, a participatiilor si a partilor in cadrul soc com legate				0
Reluati din corectii asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizari financiare, a participatiilor si a partilor in cadrul soc com legate	0	0	0	0
Rezultatul activitatii curente				
- Profit	780.489	1.915.755	2.176.804	1.452.391
-Pierdere	0	0	0	0
Venituri extraordinare	0	0	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0	0	0
Rezultatul activitatii extraordinare				
- Profit	0	0	0	0
-Pierdere	0	0	0	0

**Elemente din contul de profit si pierdere (lei)**

Denumirea indicatorului	30.09.2013	30.09 2014
Dobanzi de primit si venituri asimilate, din care:	2.327.564	2.093.483
- aferente obligatiunilor si altor titluri cu venit fix	0	0
Dobanzi de platit si cheltuieli asimilate	719.566	684.762
Venituri privind titlurile	0	0
- venituri din actiuni si alte titluri cu venit variabil	0	0
- venituri din participatii	0	0
- venituri din parti in cadrul soc com legate	0	0
Venituri din comisioane	501.810	419.039
Cheltuieli din comisioane	66.731	85.406
Profit sau pierdere neta din operatiuni financiare	156.129	-345.869
Alte venituri din exploatare	242.505	209.542
Cheltuieli administrative generale	1.549.261	1.257.095

- Cheltuieli cu personalul, din care:	629.491	746.334
- Salarii	500.978	594.355
- Cheltuieli cu asigurarile sociale, din care:	128.513	151.979
- cheltuieli aferente pensiilor	0	0
-alte cheltuieli administrative	919.770	510.761
Corectii asupra valorii imobilizarilor necorporale si corporale	256	0
Alte cheltuieli de exploatare	24.875	109.105
Corectii asupra valorii creantelor si provizioanelor pentru datorii contingentate si angajamente	2.524.103	6.078.933
Reluati din corectii asupra valorii creantelor si provizioanelor pentru datorii contingentate si angajamente	2.654.080	6.621.758
Corectii asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizari financiare, a participatiilor si a partilor in cadrul soc com legate	0	0
Reluati din corectii asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizari financiare, a participatiilor si a partilor in cadrul soc com legate	0	0
Rezultatul activitatii curente		
- Profit	997.296	782.652
-Pierdere	0	0
Venituri extraordinare	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0
Rezultatul activitatii extraordinare		
- Profit	0	0
-Pierdere	0	0
Venituri totale	13.104.903	11.713.052
Cheltuieli totale	12.107.607	10.930.400
Rezultatul brut		

	-Profit	997.296	782.652
	-Pierdere		
	Impozitul pe profit	71.256	128.669
	Alte impozite ce nu apar in elementele de mai sus		
	Rezultatul net al exercitiului financiar		
	-Profit	926.040	653.983
	-Pierdere		

*Situatiile financiare cuprinse pentru exercitiul financiar încheiat la 31 Decembrie 2013, 31 Decembrie 2012 și 31 Decembrie 2011 au fost auditate. Situatiile financiare la 31 Decembrie 2014 sunt preliminare și vor fi supuse aprobării Adunării Generale a Acționarilor.*

*Situatiile financiare la trimestru nu se auditeaza.*

<b>B.8.</b>	<i>Informatii financiare pro forma</i> Nu este cazul.
<b>B.9</b>	<i>Dacă se întocmesc previziuni sau o estimare a profitului, se precizează cifra.</i> Nu este cazul.
<b>B.10</b>	<i>O descriere a naturii tuturor rezervelor din raportul de audit privind informațiile financiare istorice:</i> Nu este cazul.
<b>B.12</b>	<i>O declarație prin care se confirmă că perspectivele emitentului nu au suferit o deteriorare semnificativă de la data ultimei sale situații financiare auditate și publicate sau o descriere a oricăror modificări nefavorabile semnificative.</i> Din 31 Decembrie 2013, data ultimelor situații financiare auditate prezentate în Prospect, nu a avut loc nicio modificare nefavorabilă semnificativă a perspectivelor S.C. Imocredit IFN S.A.  <i>O descriere a principalelor modificări ale situației financiare sau comerciale după perioada vizată de informațiile financiare istorice.</i> Din 31 decembrie 2013, data ultimelor situații financiare auditate prezentate în Prospect, nu a avut loc nicio modificare semnificativă a situației financiare sau comerciale a S.C. Imocredit IFN S.A.
<b>B.13</b>	<i>O descriere a evenimentelor importante în evoluția recentă a emitentului care sunt, într-o mare măsură, relevante pentru evaluarea solvabilității sale.</i> Nu este cazul. Nu exista evenimente recente specific Emitentului care sunt într-o mare masura relevante pentru evaluarea solvabilitatii Emitentului.
<b>B.14</b>	<i>Dacă Emitentul face parte dintr-un grup, o descriere a grupului și a poziției emitentului în cadrul</i>

	<p><i>grupului:</i></p> <p>În 2003, s-a constituit grupul financiar Imofinance pentru a oferi servicii financiare integrate. Grupul financiar include următoarele subsidiare: S.C. Imocredit IFN S.A., S.C. Imofinance S.A., S.C. Imoinvest S.A.</p> <p><i>Dacă emitentul este dependent de alte entități din cadrul grupului, acest lucru trebuie precizat în mod clar.</i></p> <p>S.C. Imofinance S.A. detine un procent de 69,27% din capitalul social al S.C. Imocredit S.A..</p>																				
<b>B.15</b>	<p><i>O descriere a principalelor activități ale Emitentului.</i></p> <p>Principalul domeniu de activitate al S.C. Imocredit IFN S.A. constă în furnizarea de servicii bancare și financiare persoanelor fizice și juridice. Printre aceste servicii se numără: acordarea de credite ipotecare, credite imobiliare, credite de consum, credite IMM, dar și leasing financiar atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.</p> <p>În conformitate cu Articolul 6 din Actul Constitutiv, activitatea S.C. Imocredit IFN S.A. este „CAEN 6492 – alte activități de creditare”.</p>																				
<b>B.16</b>	<p><i>În măsura în care aceste informații sunt cunoscute de emitent, se precizează dacă emitentul este deținut sau controlat, direct sau indirect, și de către cine și se descrie natura acestui control.</i></p> <p>Imofinance S.A. este singurul acționar care deține mai mult de 10% din capitalul social al IFN-ului, și anume 69,27%, adică un număr de 3.665.525 acțiuni, a căror valoare cumulată este de 18.327.625 lei.</p> <p>Structura acționarului companiei se prezintă, după cum urmează:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Actionar</th> <th style="text-align: center;">Capital social (%)</th> <th style="text-align: center;">Numar actiuni</th> <th style="text-align: center;">Valoarea actiunilor (lei)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Imofinance S.A.</td> <td style="text-align: center;">69.27%</td> <td style="text-align: center;">3.665.525</td> <td style="text-align: center;">18.327.625</td> </tr> <tr> <td>Persoane fizice</td> <td style="text-align: center;">28.87%</td> <td style="text-align: center;">1.527.502</td> <td style="text-align: center;">7.637.510</td> </tr> <tr> <td>Persoane juridice</td> <td style="text-align: center;">1.86%</td> <td style="text-align: center;">98.270</td> <td style="text-align: center;">491.350</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td style="text-align: center;"><b>100.00%</b></td> <td style="text-align: center;"><b>5.291.297</b></td> <td style="text-align: center;"><b>26.456.485</b></td> </tr> </tbody> </table>	Actionar	Capital social (%)	Numar actiuni	Valoarea actiunilor (lei)	Imofinance S.A.	69.27%	3.665.525	18.327.625	Persoane fizice	28.87%	1.527.502	7.637.510	Persoane juridice	1.86%	98.270	491.350	<b>TOTAL</b>	<b>100.00%</b>	<b>5.291.297</b>	<b>26.456.485</b>
Actionar	Capital social (%)	Numar actiuni	Valoarea actiunilor (lei)																		
Imofinance S.A.	69.27%	3.665.525	18.327.625																		
Persoane fizice	28.87%	1.527.502	7.637.510																		
Persoane juridice	1.86%	98.270	491.350																		
<b>TOTAL</b>	<b>100.00%</b>	<b>5.291.297</b>	<b>26.456.485</b>																		
<b>B.17</b>	<p><i>Ratingul atribuit emitentului sau titlurilor sale de împrumut, la cererea acestuia sau cu colaborarea sa în procesul de atribuire a ratingului.</i></p> <p>Nu este cazul.</p>																				
<b>B.18.</b>	<p><i>O descriere a naturii și a domeniului de aplicare a garanției</i></p> <p>Obligațiunile sunt valori mobiliare ce vor fi admise la tranzacționare, nominative și convertibile în Acțiuni ale Emitentului, reprezentând un împrumut garantat, respectiv Emitentul garantează plata integrală a principalului și a dobânzilor cu creanțele pe care le are de încasat, creanțe ce reprezintă</p>																				

	sumele incasate de Emitent de la clientii sai, aferente proiectelor finantate din investitiile obtinute din emisiunea de obligatiuni, pe perioada de derulare a acestora si care sunt evidentiata in conturile deschise la Banca Transilvania.
B.19.	Nu este cazul, este acelasi cu Emitentul.
<b>Secțiunea C: Valori mobiliare</b>	
C.1	<p><i>O descriere a naturii și categoriei valorilor mobiliare care fac obiectul ofertei și/sau sunt admise la tranzacționare, inclusiv orice număr de identificare a valorilor mobiliare.</i></p> <p>Obligațiuni convertibile garantate emise in 2015, cu scadență în 2022 ce urmează să fie emise în conformitate cu prezentul Prospect, vor fi în formă nominativă, dematerializată, înregistrate în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni deținut de Depozitarul Central, cu o valoare nominala de 8 Lei fiecare și o valoare nominala totală de până la 20.000.000 Lei</p>
C.2	<p><i>Moneda în care s-a făcut emisiunea.</i></p> <p>Lei</p>
C.3.	<p><i>Numarul de actiuni emise si varsate integral si numarul de actiuni emise. Valoarea nominal pe actiune .</i></p> <p><i>Capitalul social subscris si varsat al Imocredit IFN este in valoarea de - 26.456.485 lei, impartit intr-un numar de 5.291.297 actiuni, fiecare avand o valoarea nominala de 5 lei.</i></p>
C.5	<p><i>O descriere a tuturor restricțiilor impuse asupra liberei transferabilități a valorilor mobiliare.</i></p> <p>Nu există restricții privind libera transferabilitate a valorilor mobiliare.</p>
C.8	<p><i>O descriere a drepturilor conexe valorilor mobiliare.</i></p> <p>-inclusiv clasificarea</p> <p>-inclusiv restricțiile aplicabile acestor drepturi</p> <p><b>Regimul Obligațiunilor</b></p> <p>Obligațiunile constituie obligații directe, necondiționate și garantate ale Emitentului, reprezintă și vor reprezenta obligații de același rang (pari passu) și fără preferință între acestea și (sub rezerva excepțiilor imperative și cu aplicabilitate generală, în virtutea legii române) față de toate obligațiile prezente sau viitoare, garantate ale Emitentului.</p> <p>Cât timp Obligațiunile nu au ajuns la scadența, IFN-ul nu va crea și nu va permite să se creeze pe niciuna dintre proprietățile sau activele sale, nicio ipotecă, gaj sau altă sarcină drept garanție pentru orice obligațiuni, titluri sau alte dovezi de îndatorare, emise, sau care vor fi emise,</p>



asumate și garantate de către IFN-ul pentru sume împrumutate anterior sau ulterior, însă acest angajament al IFN-ului nu reprezintă un Caz de neîndeplinire a obligațiilor (Caz de Culpă), și pe cale de consecință nu poate să declanșeze o rambursare anticipată, o accelerare sau o creștere a costurilor inițiale.

#### **Plăți**

Plata valorii nominale se va efectua de către Emitent la Data de Răscumpărare, iar dobânda se va plăti la fiecare Data de Plată a Dobânzii, respectiv semestrial, în data de 15 a lunii imediat următoare trimestrului. Prima Data de Plată a Dobânzii va fi 15 iulie 2015 și ultima Data de Plată a Dobânzii va fi Data de Răscumpărare, respectiv aniversarea a șapte ani după Data de Emisiune, când Obligațiunile subscrise care nu au fost convertite în Acțiuni vor fi rascumparate la valoarea nominală, către obligatarii care nu și-au exprimat opțiunea de conversie în acțiuni.

#### **Prescripție extinctivă**

Pretențiile formulate împotriva Emitentului pentru plata valorii nominale și a dobânzii în legătură cu Obligațiunile se supun unei perioade de prescripție de trei ani de la data scadenței plății.

Impozitarea: Obligațiunile și toate dobânzile la acestea nu sunt scutite de impozitare (în general). Impozitele aplicabile investitorilor în Obligațiuni sunt: (i) impozitul pe câștigul din transferul Obligațiunilor; și (ii) impozitul pe veniturile din dobânzile aferente Obligațiunilor. Aceste impozite sunt stabilite în conformitate cu statutul de rezident/nerezident al investitorului.

#### **Drepturile de conversie**

Sub rezerva condițiilor stabilite în Secțiunea 5. *Conversia*, din secțiunea 2.

Obligațiunile nu beneficiază de un rating și Emitentul va face demersurile în vederea admiterii la tranzacționare la BVB.

Emitentul se obligă ca în 2 ani de la Data de Emisiune a Obligațiunilor să depună o cerere la Bursa de Valori București privind admiterea la tranzacționare a Acțiunilor sale pe piața reglementată a Bursei de Valori București,

**C.9.**

#### ***Rata nominală a dobânzii***

Valorile mobiliare ce fac obiectul Ofertei: Obligațiuni convertibile garantate emise în 2015, cu scadență în 2022 emise în formă nominativă și dematerializată

Numărul de Obligațiuni: 2.500.000 Obligațiuni

Valoare nominală: 8 Lei

Prețul de emisiune: ..... 8 Lei .....

Veniturile estimative ale Ofertei: 20.000.000 Lei

Rata dobânzii nominale: Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă, începând cu inclusiv Data de Emisiune, la o rată a dobânzii anuală variabilă în funcție de ROBOR 6 luni + o marjă stabilită la 3%.

*Data de la care se calculează dobânda și scadențele dobânzii*

Plata dobânzilor: semestrial; dobânda este scadentă și plătită: în (i) 15 ianuarie și 15 iulie ale fiecărui an (ii).

Data de plată a dobânzii: Fiecare dintre următoarele: 15 Iulie 2015, 15 Ianuarie 2016, 15 Iulie 2016, 15 Ianuarie 2017, 15 Iulie 2017, 15 Ianuarie 2018, 15 Iulie 2018, 15 Ianuarie 2019, 15 Iulie 2019, 15 Ianuarie 2020, 15 Iulie 2020, 15 ianuarie 2021, 15 Iulie 2021, 15 Ianuarie 2022 și Data Scadenței.

Metoda de plată: Plățile principalului și dobânzilor în legătură cu Obligațiunile se fac la Data de Plată a Dobânzii și/sau Data de Răscumpărare, după caz, de către Agentul de Plată Deținătorilor Obligațiunilor înregistrați în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni de la Data de Referință.

*În cazul în care rata dobânzii nu este fixă, se descriu elementele subiacente pe baza cărora se calculează*

Rată variabilă calculată semestrial în funcție de ROBOR 6 luni plus o Marjă stabilită la 3%

*Data scadenței și o descriere a modalității de amortizare a împrumutului, inclusiv a procedurilor de rambursare*

Scadența/Răscumpărarea: Obligațiunile ajunse la scadență ce nu au fost convertite în Acțiuni vor fi răscumpărate la valoarea nominală după șapte ani, la data care va fi șapte ani după Data de Emisiune. Data scadenței nu va depăși 7 ani.

Fără a aduce atingere niciunei prevederi din prezentul Prospect, doar lichidarea Emitentului poate declanșa rambursarea anticipată a Obligațiunilor înainte de scadență.

*Drepturi de conversie*

Obligațiunile neajunse la scadență vor putea fi convertite în Acțiuni, la alegerea Deținătorului de Obligațiuni prin trimiterea unei Notificări privind Conversia în forma din Anexa 2 începând cu a 30 zi anterioara Datei Scadenței și până la Data Scadenței, exclusive. Pentru fiecare obligațiune cu valoarea nominală de 8 lei detinută, fiecare obligatar care își manifestă dreptul de conversie va primi 1,60 acțiuni cu valoarea nominală de 5 lei. Acest raport de conversie este valabil în cazul în care valoarea nominală a unei acțiuni este de 5 lei, iar în cazul în care valoarea nominală a unei acțiuni se va modifica, raportul de conversie va fi ajustat în mod corespunzător.

	<p>Drepturile de conversie expiră la scadența Obligațiunilor.</p> <p>Randamentul</p> <p>Randamentul anual brut la scadență se calculează pe baza Prețului de Emisiune (presupunând că nu există conversie/răscumpărare înainte de scadență) și în funcție de rata anuală variabilă a dobânzii bazată pe ROBOR6 luni + o marjă stabilită la 3% .</p> <p>Randamentul brut la momentul emisiunii este egal cu Rata dobânzii.</p> <p>Adunările Deținătorilor de Obligațiuni</p> <p>Deținătorii de Obligațiuni se pot întruni în adunări generale pentru a lua hotărâri cu privire la interesele lor, în conformitate cu prevederile legale. Adunarea Deținătorilor de Obligațiuni (printre altele), să desemneze un reprezentant al Deținătorilor de Obligațiuni și unul sau mai mulți supleanți cu drept de a-i reprezenta pe aceștia în fața Emitentului și a instanțelor judecătorești și vor putea participa la Adunările Generale ale Acționarilor Emitentului.</p>
C.10	<p><i>În cazul în care plata dobânzilor generate de valoarea emisă este corelată cu un instrument derivat, se furnizează explicații clare și exhaustive care să permită investitorilor să înțeleagă modul în care valoarea investiției lor este influențată de cea a instrumentului (instrumentelor) subiacent(e), în special în cazul în care riscurile sunt evidente.</i></p> <p>Nu este cazul.</p>
C.11	<p><i>Se indică dacă valorile mobiliare oferite fac sau vor face obiectul unei solicitări de admitere la tranzacționare, în vederea distribuirii lor pe o piață reglementată sau pe piețe echivalente, caz în care se indică piețele în cauză.</i></p> <p>În termen de cel mult 13 zile lucratoare de la data închiderii ofertei, dar nu mai târziu de 3 zile lucratoare anterior datei propuse pentru admiterea la tranzacționare, Emitentul depune la Bursa de Valori București cererea finală pentru admiterea la tranzacționare. Astfel se preconizează ca admiterea la tranzacționare să aibă loc în jurul datei de 9 Mai 2015.</p>
<b>Secțiunea D: Riscuri</b>	
D.1.	<p><i>Informații de bază privind riscurile principale care sunt specifice sectorului de activitate</i></p> <p><u><i>Riscuri aferente instituțiilor financiare din România</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riscul de credit</li> <li>• Riscul de lichiditate</li> <li>• Riscul de piață</li> <li>• Riscul valutar</li> <li>• Riscul operațional</li> <li>• Riscul reputațional</li> <li>• Riscul strategic</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Legislația instituțiilor financiare nebancare</li> </ul>		
D.2	<p><i>Informații de bază privind riscurile principale care sunt specifice emitentului</i></p> <p><u>Riscuri privind România</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• România este o piață emergentă</li> <li>• General – piețe emergente</li> <li>• Instabilitatea politică și guvernamentală din România</li> <li>• Legislația</li> <li>• Legea falimentului</li> </ul>		
D.3	<p><i>Informații de bază privind riscurile principale care sunt specifice valorilor mobiliare.</i></p> <p><u>Riscuri aferente IFN-ului și Obligațiunilor</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mediul de afaceri, dependența de economia românească</li> <li>• Lichiditatea Obligațiunilor și Acțiunilor</li> <li>• Lipsa ratingului de credit pentru Obligațiuni</li> <li>• Obligațiuni convertibile garantate</li> <li>• Rata de dobândă</li> <li>• Este posibil ca Obligațiunile să nu fie o investiție adecvată pentru toți investitorii</li> <li>• Revizuire și analiză independentă</li> <li>• Aspectele legislative privind investiția pot restricționa anumite investiții</li> <li>• Obligațiunile ce fac obiectul Ofertei nu vor fi evaluate și clasificate</li> </ul> <p><u>Riscuri aferente Acțiunilor</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prețul de piață al Acțiunilor este volatil și poate fi afectat negativ de vânzarea viitoare a Acțiunilor pe piața deschisă</li> <li>• Suspendarea de la tranzacționare a Acțiunilor ar putea afecta negativ prețul Acțiunii</li> <li>• Acțiunile tranzacționate pe BVB sunt mai puțin lichide și mai volatile decât acțiunile tranzacționate pe alte burse de valori importante.</li> </ul>		
<b>Secțiunea E: Oferta</b>			
E.2b	<p><i>Motivele ofertei, utilizarea și valoarea netă estimată a fondurilor obținute.</i></p> <p>Fondurile nete rezultate în urma emisiunii Obligațiunilor, după plata comisionelor, onorariilor și a altor cheltuieli cu privire la emisiunea de Obligațiunilor, vor fi utilizate în scop general de finanțare (care include acordarea de împrumuturi clienților Emitentului)</p> <table border="1" style="width: 100%; background-color: #cccccc;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Domenii finanțate din fondurile obținute</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Procent estimative domenii finanțate din valoarea fondurilor obținute</td> </tr> </table>	Domenii finanțate din fondurile obținute	Procent estimative domenii finanțate din valoarea fondurilor obținute
Domenii finanțate din fondurile obținute	Procent estimative domenii finanțate din valoarea fondurilor obținute		

	<p>Finantarea investitiilor in agricultura (suntem acreditate de catre FGCR) 15 %</p> <p>Finantarea investitiilor in domeniul medical 25%</p> <p>Finantarea investitiilor in turism 12%</p> <p>Finantarea de dezvoltari imobiliare 38%</p> <p>Leasing 10%</p> <p>Garantiile care stau la baza acordarii creditelor din fondurile obtinute ca urmare a emisiunii de obligatiuni, nu vor fi cesionate pana la <b>Data Scadenței</b>.</p>
E.3	<p><i>O descriere a condițiilor ofertei.</i></p> <p>Intermediar: BT Securities; Agent de Distribuție: BT Securities; Metoda de intermediere: Best efforts; Agent de Plată: BT Securities; Oferta se adresează Investitorilor Calificați.</p> <p>Oferta se consideră închisă cu succes dacă sunt subscribe Obligațiuni la o valoare totală de minim 15.000.000 Lei. In cazul in care oferta nu este subscrisa până la pragul minim de succes de 15.000.000 lei, Banca Transilvania va subscrie suma necesara inchiderii cu succes a ofertei. Suma subscrisa de Banca Transilvania va fi de maxim 10.000.000 lei si nu va depasi suma de suma minima necesara inchiderii cu succes a emisiunii,</p> <p>În cazul în care Oferta nu este subscrisă până la pragul de succes menționat mai sus, sumele subscribe vor fi rambursate investitorilor în decurs de 5 Zile Lucrătoare de la închiderea Ofertei, prin transfer bancar în contul menționat în formularul de subscriere.</p> <p>Perioada de desfasurare a Ofertei: sapte (7) Zile Lucrătoare începând la <i>23.04</i> și pana la <i>01.05.2015</i></p> <p>Prețul de achiziție pentru Obligațiunile subscribe este scadent și plătitibil de către investitorii Obligațiunilor subscribe la subscrierea Obligațiunilor; decontarea și înregistrarea transferului titlului de proprietate asupra Obligațiunilor subscribe se va face la Data de Emisiune. Prima perioadă de dobândă începe la Data Emisiunii, până în 14 iulie 2015.</p>
E.4	<p><i>O descriere a tuturor intereselor care ar putea influența emisiunea/oferta, inclusiv a celor conflictuale.</i></p> <p>Intermediarul nu are niciun interes și niciun conflict de interese care ar putea influența Oferta semnificativ, cu excepția îndeplinirii contractului semnat cu Emitentul pentru intermediere.</p>

	De asemenea nu exista niciun interes si niciun conflict de interese care ar putea influenta Oferta semnificativ.
E.7	<i>Estimarea cheltuielilor percepute de la investitor de către emitent sau ofertant.</i> Investitorii nu vor fi taxați pentru subscrieri, însă aceștia trebuie să ia în considerare faptul că prețul de emisiune trebuie plătit net de orice comisioane și speze bancare. Investitorii trebuie să ia în considerare comisioanele de transfer bancar aplicabile și durata transferului bancar.

In scopul Prospectului, urmatoarele cereri de informatii prevazute in Regulamentul delegate (UE) nr. 809/2004 nu se aplica:

**Anexa I:** Secțiunea 2 -punctele 2.2; Secțiunea 6- punctul 6.1.2; , Secțiunea 7 – punctele 7.2, Secțiunea 9 – punctele 9.1, 9.2.1., 9.2.2., 9.2.3.; Secțiunea 10- punctele 10.4,10.5, Secțiunea 11 – punctele 11, Secțiunea 12 – punctele 12.2, Secțiunea 13 – punctele 13.1, 13.2,13.3,13.4, Secțiunea 17 – punctele 17.3, Secțiunea 18 – punctele 18.2, 18.4, Secțiunea 18.4, Secțiunea 20 – punctele 20.2, 20.7, 20.7.1, Secțiunea 21 – punctele 21.1.1, alin (d), 21.1.2, 21.1.3, 21.1.4,21.1.5,21.1.6,21.2.7,21.2.8, Secțiunea 22 , Secțiunea 23 – punctele 23.2

**Anexa IV :** Secțiunea 2 – punctul 2.2, , Secțiunea 6 – punctul 6.1.2, , Secțiunea 9 – punctele 9.1, 9.2, 9.3, Secțiunea 15 – punctele 15,

**Anexa V** -Secțiunea 4 – punctele 4.13, Secțiunea 6 – punctele 6.2, 6.3, Secțiunea 7 – punctele 7.2, 7.3, 7.4, 7.5

**Anexa VI** - Secțiunea 2 si Secțiunea 3

## DEFINIȚII

În prezentul Prospect următorii termeni vor avea următoarele sensuri:

"Actul Constitutiv"	Actul Constitutiv al IFN-ului, cu ultima actualizare la data de 14.04.2014;
"Data de Alocare"	Prima Zi Lucrătoare după închiderea Ofertei Primare
"IFN sau Emitentul"	S.C. IMOCREDIT IFN S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/2387/2003, capital social subscris 26.456.485 lei, vărsat integral
"BNR "	Banca Națională a României;
"BVB"	Bursa de Valori București;
"Contractele referitoare la Obligațiuni"	Colectiv: (i) Contractul de Intermediere încheiat între IFN și Intermediar; (ii) Contractul de Agent de Plată încheiat între IFN și intermediar; (iii) Contractul cu Depozitarul Central.
"Obligațiuni"	Obligațiuni convertibile garantate emise în 2015, cu scadență în 2022, în conformitate cu prezentul Prospect, care vor fi în formă nominativă, dematerializată, înregistrate în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni, deținut de Depozitarul Central,
"Deținătorul de Obligațiuni"	Proprietarul Obligațiunilor
"Registrul Deținătorilor de Obligațiuni"	Registrul păstrat de Depozitarul Central, în care Deținătorii de Obligațiuni sunt înregistrați ca proprietari.
"Intermediar"	BT Securities S.A.
"Consiliul de Administrație"	Organul corporativ al IFN-ului având responsabilitățile reglementate de legislația română în vigoare și în Actul Constitutiv, indiferent de structura sa la un anumit moment.
"Zi Lucrătoare"	O zi, alta decât sâmbătă sau duminică și sărbătorile legale, în care băncile comerciale sunt deschise în România , precum și în care sistemul TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System) este operabil;
"ASF"	Autoritatea de Supraveghere Financiară sau orice altă instituție succesoare care are competență de reglementare și

	supraveghere în ceea ce privește piața de capital românească.
"Rata de Conversie"	Pentru fiecare obligațiune cu valoarea nominală de 8 lei detinută, fiecare obligatar care își manifestă dreptul de conversie va primi 1,60 acțiuni cu valoarea nominală de 5 lei
"Notificarea de conversie"	Notificarea scrisă irevocabilă în forma anexată la prezentul ca Anexa 2 care se va trimite Intermediarului (pentru a fi ulterior înaintată de către Intermediar Consiliului de Administrație), de către Deținătorul de Obligațiuni pentru a-și exprima dreptul de conversie.
"Legea pieței de capital"	Legea nr. 297/2004 privind piața de capital, cu modificările ulterioare;
"Legea societăților comerciale"	Legea privind societățile comerciale nr. 31/1990, republicată cu modificările ulterioare;
"ROBOR 6 luni"	Rata dobânzii interbancare pentru depozitele pe 6 luni în Lei, exprimată în puncte procentuale pe an. Mai multe informații cu privire la ratele ROBOR sunt disponibile pe <a href="http://www.bnr.ro">www.bnr.ro</a>
"AGEA" „Caz de neîndeplinire a obligațiilor” / „Caz de culpă”	Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor  Se consideră un caz de neîndeplinire a obligațiilor dacă (i) IFN-ul nu plătește la scadență principalul sau dobânda aferentă oricărei Obligațiuni datorate conform Prospectului; sau (ii) în legătura cu IFN-ul se demarează orice proceduri de faliment sau IFN-ul înaintează o cerere prin care se declanșează procedura falimentului în baza legislației în vigoare.
"Regulamentul valutar"	Regulamentul BNR nr. 4/2005 privind regimul valutar, republicat și cu modificările ulterioare;
"Grupul"	IMOFINANCE și subsidiarele sale consolidate, la un moment dat
"AGA"	Adunarea Generală a Acționarilor
"Data de Emisiune"	Prima Zi Lucrătoare după închiderea Ofertei Primare, respectiv .....
"Data de Plată a Dobânzii"	Fiecare dintre următoarele: 15 Iulie 2015, 15 Ianuarie 2016,



	15 Iulie 2016, 15 Ianuarie 2017, 15 Iulie 2017, 15 Ianuarie 2018, 15 Iulie 2018, 15 Ianuarie 2018, 15 Iulie 2018, 15 Ianuarie 2019, 15 Iulie 2019 , 15 ianuarie 2020, 15 Iulie 2012, 15 Ianuarie 2021, 15 iulie 2021, 15 Ianuarie 2022 și Data Scadenței.
"Lei" sau "RON"  „Data Scadenței”	Lei (RON), moneda națională a României;  Aniversarea a șapte ani după Data de Emisiune, când Obligațiunile subscrise care nu au fost convertite în Acțiuni vor fi răscumpărate la valoarea nominală, dacă nu s-a optat altfel.
"Oferta"	Oferirea spre subscriere a Obligațiunilor în conformitate cu Prospectul.
"Investitori calificați"	Orice persoană sau entitate care, în conformitate cu regulamentele ASF: a) este inclusă în categoria de clienți profesionali; sau (ii) este, la cerere, tratată drept client profesional sau recunoscută drept contrapartidă eligibilă, cu excepția cazului în care a cerut să fie considerată client non-profesional. Pentru evitarea dubiilor, Clientul profesional este clientul care posedă experiența, cunostintele și capacitatea de a lua propriile decizii investiționale și de a evalua toate riscurile pe care acestea le comportă. Pentru a fi considerat client profesional, clientul trebuie să îndeplinească următoarele criterii:  (a) Entități care trebuie să fie autorizate sau reglementate să opereze pe piața financiară. Lista următoare include toate entitățile autorizate ce desfășoară activitățile caracteristice ale entităților menționate: entități care sunt autorizate în România sau într-un alt Stat Membru conform unei Directive Europene, entități autorizate sau reglementate în România sau într-un alt Stat Membru care nu intră sub incidența unei directive europene și entități autorizate sau reglementate de către un Stat Non-membru:  1. Instituții de credit 2. Societăți de investiții 3. Alte instituții financiare autorizate sau reglementate

	<p>4. Societăți de asigurări</p> <p>5. Organisme de plasament colectiv și societățile de administrare ale acestora</p> <p>6. Fonduri de pensii și societăți de administrare ale acestor fonduri</p> <p>7. Traderii</p> <p>8. Alți investitori instituționali</p> <p>(b) Entități legale ce întrunesc două dintre următoarele criterii:</p> <p>1. Bilanț contabil total: 20.000.000 Euro</p> <p>2. Cifra de afaceri net: 40.000.000 Euro</p> <p>3. Fonduri proprii: 2.000.000 Euro</p> <p>(c) Guverne naționale sau regionale, instituții publice ce administrează datoria publică, bănci centrale, instituții internaționale și supranaționale precum Banca Mondială, Fondul Monetar Internațional, Banca Centrală Europeană, Banca Europeană de Investiții și alte organizații internaționale similare;</p> <p>(d) alți investitori instituționali al căror principal domeniu de activitate îl reprezintă investițiile în instrumente financiare, inclusiv, persoane fizice înregistrate drept investitori calificați la Comisia Națională a Valorilor Mobiliare;</p>
"Agent de Plată"	BT Securities și acolo unde contextul permite, orice Agent de Plată înlocuitor în cazul în care IFN decide înlocuirea BT Securities cu alt agent de plată
"Prospect"	Prezentul Prospect privind oferta de Obligațiuni aprobată de către ASF prin Decizia.....
"Oferta Primară"	Oferirea a 2.500.000 Obligațiuni spre subscriere de către Investitori Calificați.
"Pagina de referință"	Afișarea ratei de pe piața interbancară din București oferită pentru lei, desemnată ca ROBOR pe serviciile Reuters (sau oricare altă pagină ce o poate înlocui pe aceasta în vederea

	afișării ratei de pe piața interbancară din București oferite pentru împrumutarea de depozite negarantate în RON)."
<b>“Decontarea și înregistrarea Obligațiunilor subscribe”</b>	Prețul de achiziție al Obligațiunilor subscribe este scadent și se plătește de către investitori odată cu subscrierea Obligațiunilor, iar înregistrarea titlului de proprietate asupra Obligațiunilor subscribe se realizează la Data Emisiunii.
<b>“Data de Răscumpărare”</b>	Data când Obligațiunile neconvertite vor fi răscumpărate la valoarea nominală la Data de Plată a Dobânzii care este Data Scadenței,
<b>“Data de Referință”</b>	va fi data cu două(2) zile înainte de Data de Plată a Dobânzii aplicabile sau Data Răscumpărării, după caz.
<b>“Data de Înregistrare”</b>	31 Decembrie 2014
<b>“Depozitarul sau Depozitarul Central”</b>	S.C. Depozitarul Central S.A., instituția ce oferă servicii de custodie, înregistrare, decontare și compensare în legătură cu tranzacțiile cu valori mobiliare, precum și alte operațiuni conexe.
<b>“Contractul cu Depozitarul”</b>	Contractul încheiat între IFN și Depozitar privind înregistrarea Obligațiunilor
<b>Data de înregistrare a Obligațiunilor</b>	Prima Zi Lucrătoare după închiderea Ofertei Primare când Intermediarul întocmește și transferă Depozitarului Registrul Deținătorilor de Obligațiuni.
<b>„Acțiuni”</b>	Acțiunile emise de Imocredit IFN S.A.
<b>„Piața Regular”</b>	piata principala, de tip “order-driven”, în care acțiunile se tranzacționează pe blocuri de tranzacționare și care determină prețul de referință al acestora
<b>„Registrul Acționarilor”</b>	Registrul în care sunt înregistrați acționarii Emitentului, conform legislației în vigoare;
<b>“Registrul Comerțului”</b>	Oficiul registrului comerțului din Cluj-Napoca

## **I. DOCUMENT DE INREGISTRARE**

### **1. PERSOANE RESPONSABILE**

IMOCREDIT IFN S.A., cu sediul social în Cluj-Napoca, Str. Horea, nr. 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj cu nr. J12/2387/2003, Cod unic de înregistrare 15697373 reprezentată legal de Dorel Rotis – Director General

BT SECURITIES S.A., cu sediul social în Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie 1989 nr.104, etaj 1, înregistrată la Registrul Comerțului Cluj cu nr. J12/3156/04.11.1994, cod unic de înregistrare 6838953, reprezentată legal de dl. Radu Rosca – Presedinte Consiliu de Administratie.

După verificarea conținutului prezentului Prospect, IMOCREDIT IFN S.A., reprezentată legal de Dorel Rotis – Director General își asumă răspunderea pentru conținutul acestuia și certifică că toate informațiile furnizate în acesta sunt adevărate și fără omisiuni sau declarații false ce ar putea afecta negativ conținutul acestui document.

BT Securities SA, reprezentată de Radu Rosca – Presedinte Consiliu de Administratie, certifică faptul că, după cunoștințele pe care le deține, toate informațiile furnizate în acesta sunt adevărate și fără omisiuni ce ar putea afecta negativ conținutul acestui document.

### **2. AUDITORUL EMITENTULUI**

Auditorul Băncii este S.C. MDA Global Audit S.R.L., cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Buftea nr.7, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu nr. J12/52/2000 înregistrată la Camera Auditorilor Financiari din România cu nr. 116.

## **3. INFORMAȚII FINANCIARE SELECTATE**

### **3.1. Informații financiare istorice selectate**

Informațiile financiare incluse în acest Prospect sunt extrase din situațiile financiare ale Emitentului la 31 Decembrie 2014 preliminară, 31 Decembrie 2013, 31 Decembrie 2012 și 31 Decembrie 2011.

#### **Bilant**

**(Lei)**

<b>Activ</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014 preliminare</b>
Casa si alte valori	81	10.766	9.984	5.441
Creante asupra institutiilor	1.948.089	2.492.567	882.667	590.913

de credit				
-la vedere	73.646	88.406	161.282	48.462
-alte creante	1.874.443	2.404.161	721.385	542.451
Creante asupra clientelei	51.501.074	44.179.228	41.714.984	43.742.061
Obligatiuni si alte titluri cu venit fix	0	0	0	0
- emise de organisme publice	0	0	0	0
-emise de alti emitenti, din care:	0	0	0	0
- obligatiuni proprii	0	0	0	0
Actiuni si alte titluri cu venit variabil	0	0	0	0
Participatii, din care:	0	0	0	0
- participatii la institutiile de credit	0	0	0	0
Parti in cadrul societatiilor comerciale legate, din care:	1.427.815	1.272.980	1.272.980	1.272.980
- parti in cadrul institutiilor de credit	154.835	0	0	0
Imobilizari necorporale, din care:	0	0	0	0
- cheltuieli de constituire	0	0	0	0
- fondul comercial, in masura in care a fost achizitionat cu titlu oneros	0	0	0	0
Imobilizari corporale, din care:	0	6.505	0	0
-terenuri si constructii utilizate in scopul desfasurarii activitatii proprii	0	0	0	0
Capital subscris si nevarsat	0	0	0	0
Alte active	41.840	2.108.530	4.281.867	4.008.013
Cheltuieli inregistrate in avans si venituri angajate	214.562	185.921	196.036	91.732

<b>Total activ</b>	<b>55.133.461</b>	<b>50.256.497</b>	<b>48.358.518</b>	<b>49.711.140</b>
<b>Datorii si capitalul propriu</b>				
Datorii privind institutiile de credit	32.980.531	24.538.407	20.299.387	20.584.043
- la vedere	0	0	0	0
-la termen	32.980.531	24.538.407	20.299.387	20.584.043
Datorii privind clientela	142.675	98.186	126.421	119.203
- la vedere	142.675	98.186	126.421	119.203
-la termen	0	0	0	0
Datorii constituite prin titluri	0	0	0	0
- obligatiuni	0	0	0	0
- alte titluri	0	0	0	0
Alte datorii	133.805	132.814	493.239	268.943
Venituri inregistrate in avans si datorii angajate	113.181	137.524	171.894	215.975
Provizioane	0	0	0	0
-provizioane pentru pensii si obligatii similare	0	0	0	0
- provizioane pentru impozite	0	0	0	0
- alte provizioane	0	0	0	0
Datorii subordonate	0	0	0	0
Capital social subscris	23.841.875	25.677.740	25.677.740	26.456.485
Prime de capital	3	3	3	0
Rezerve	606.457	702.244	811.084	874.628
- rezerve legale	606.457	702.244	811.084	874.628
- rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0
- alte rezerve	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	0	0	0	0
Actiuni proprii	0	0	0	0
Rezultat reportat				0

- Profit	0	0	0	5
-Pierdere	3.426.530	2.850.389	1.030.420	0
Rezultatul exercitiului financiar				
- Profit	780.489	1.915.755	1.918.010	1.255.399
-Pierdere	0	0	0	0
Repartizarea profitului	39.025	95.787	108.840	62.544
<b>Datorii si capitalul propriu</b>	<b>55.133.461</b>	<b>50.256.497</b>	<b>48.358.518</b>	<b>49.711.140</b>

#### Elemente din contul de profit si pierdere (lei)

Denumirea indicatorului	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014 preliminare
Dobanzi de primit si venituri asimilate, din care:				2.836.176
- aferente obligatiunilor si altor titluri cu venit fix	0	0	0	0
Dobanzi de platit si cheltuieli asimilate	1.976.384	1.458.849	955.449	941.576
Venituri privind titlurile	0	0	0	
- venituri din actiuni si alte titluri cu venit variabil	0	0	0	
- venituri din participatii	0	0	0	
- venituri din parti in cadrul soc com legate	0	0	0	
Venituri din comisioane	885.185	812.168	682.823	578.614
Cheltuieli din comisoane	58.781	81.318	132.341	101.401
Profit sau pierdere neta din operatiuni financiare	177.470	495.554	226.571	-74.420
Alte venituri din exploatare	28.933	128.092	468.140	410.659
Cheltuieli administrative generale	1.712.702	2.028.026	2.166.474	1.760.928
- Cheltuieli cu personalul, din care:	519.363	829.759	866.740	982.612
- Salarii	411.709	660.323	543.565	790.706
- Cheltuieli cu asigurarile sociale, din care:	107.654	169.436	177.248	191.906
- cheltuieli aferente pensiilor	0	0	0	0
-alte cheltuieli administrative	1.193.339	1.198.267	1.299.734	778.316

Corectii asupra valorii imobilizarilor necorporale si corporale	9.399	2.504	448	142.197
Alte cheltuieli de exploatare	2.924	119.816	33.044	142.197
Corectii asupra valorii creantelor si provizioanelor pentru datorii contingentate si angajamente	1.700.936	3.584.981	2.870.436	6.523.115
Reluati din corectii asupra valorii creantelor si provizioanelor pentru datorii contingentate si angajamente	1.128.503	3.820.838	3.252.456	7.170.579
Corectii asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizari financiare, a participatiilor si a partilor in cadrul soc com legate	0	0	0	0
Reluati din corectii asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizari financiare, a participatiilor si a partilor in cadrul soc com legate	0	0	0	0
Rezultatul activitatii curente				
- Profit	780.489	1.915.755	2.176.804	1.452.391
-Pierdere	0	0	0	0
Venituri extraordinare	0	0	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0	0	0
Rezultatul activitatii extraordinare				
- Profit	0	0	0	0
-Pierdere	0	0	0	0
Venituri totale	19.849.301	18.161.374	16.811.285	14.394.382
Cheltuieli totale	19.068.812	16.245.619	14.634.481	12.941.991
Rezultat brut				
-Profit	780.489	1.915.755	2.176.804	1.452.391
-Pierdere	0	0	0	0
Impozit pe profit	0	0	258.794	196.992
Alte impozite ce nu apar in elementele de mai sus	0	0	0	0
Rezultatul net al exercitiului financiar				
-Profit	780.489	1.915.755	1.918.010	1.255.399
-Pierdere	0		0	0



Elemente din contul de profit si pierdere (lei)

Denumirea indicatorului	30.09.2013	30.09 2014
Dobanzi de primit si venituri asimilate, din care:	2.327.564	2.093.483
- aferente obligatiunilor si altor titluri cu venit fix	0	0
Dobanzi de platit si cheltuieli asimilate	719.566	684.762
Venituri privind titlurile	0	0
- venituri din actiuni si alte titluri cu venit variabil	0	0
- venituri din participatii	0	0
- venituri din parti in cadrul soc com legate	0	0
Venituri din comisioane	501.810	419.039
Cheltuieli din comisoane	66.731	85.406
Profit sau pierdere neta din operatiuni financiare	156.129	-345.869
Alte venituri din exploatare	242.505	209.542
Cheltuieli administrative generale	1.549.261	1.257.095
- Cheltuieli cu personalul, din care:	629.491	746.334
- Salarii	500.978	594.355
- Cheltuieli cu asigurarile sociale, din care:	128.513	151.979
- cheltuieli aferente pensiilor	0	0
-alte cheltuieli administrative	919.770	510.761
Corectii asupra valorii imobilizarilor necorporale si corporale	256	0
Alte cheltuieli de exploatare	24.875	109.105
Corectii asupra valorii creantelor si provizioanelor pentru datorii contingente si angajamente	2.524.103	6.078.933
Reluări din corectii asupra valorii creantelor si provizioanelor pentru datorii contingente si angajamente	2.654.080	6.621.758
Corectii asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizari financiare, a participatiilor si a partilor in cadrul soc com legate	0	0
Reluări din corectii asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizari financiare, a participatiilor si a partilor in cadrul soc com legate	0	0
Rezultatul activitatii curente		
- Profit	997.296	782.652
-Pierdere	0	0

Venituri extraordinare	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0
Rezultatul activitatii extraordinare		
- Profit	0	0
- Pierdere	0	0
Venituri totale	13.104.903	11.713.052
Cheltuieli totale	12.107.607	10.930.400
Rezultatul brut		
- Profit	997.296	782.652
- Pierdere		
Impozitul pe profit	71.256	128.669
Alte impozite ce nu apar in elementele de mai sus		
Rezultatul net al exercitiului financiar		
- Profit	926.040	653.983
- Pierdere		

*Situatiile financiare cuprinse pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie au fost auditate.*

*Situatiile financiare la trimestru nu se auditeaza.*

#### **Evoluția principalilor indicatori financiari:**

Denumirea indicatorului	Formula	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Rata capitalului propriu	Capitaluri proprii/ total active	39,47%	50,44%	56,39%
Rentabilitatea activelor (ROA)	Profit net/ total active	1,42%	3,81%	3,97%
Rentabilitatea capitalului (ROE)	Profit net/ capitaluri proprii	3,59%	7,56%	7,03%
Solvabilitate	Total active/ total datorii	1,74	2,04	2,37

#### **4. FACTORI DE RISC**

O secțiune intitulată "Factori de risc" va prezenta factorii de risc care ar putea afecta capacitatea emitentului de a-și îndeplini obligațiile către investitori, obligații care decurg din titluri.

Orice investiție în Obligațiuni sau Acțiuni reprezintă un risc. Înainte de a lua decizia de a investi, potențialii investitori trebuie să citească cu atenție acest Prospect. Investitorii trebuie să considere cu atenție riscurile prezentate mai jos. Riscurile identificate în acest Prospect sunt considerate a fi riscuri importante (dar nefiind în mod necesar totalitatea riscurilor importante) în

legătura cu IFN-ul, Obligațiunile și Acțiunile. Riscurile suplimentare care în prezent ne sunt necunoscute sau pe care în prezent le considerăm neînsemnate pot, de asemenea, să afecteze operațiunile IFN-ului, și pot duce la o scădere a prețului Obligațiunilor sau Acțiunilor.

Activitatea IFN-ului, situația financiară sau rezultatele din operațiuni ar suferi efecte negative semnificative cauzate de oricare din aceste riscuri.

Investitorii sunt în continuare sfătuiți să facă toate eforturile pentru a efectua propria lor evaluare cu privire la aceasta oportunitate de investiție.

În această secțiune, ordinea de prezentare și factorii de risc sunt în ordine aleatorie, fără prioritizare.

#### **4.1. Riscuri cu privire la piața din România**

##### ***Romania - piață emergenta***

România este o piață emergenta, deci potentialii investitori în Obligațiuni și Acțiuni trebuie să aiba în vedere ca o astfel de piață prezintă un nivel mai ridicat de risc în comparație cu țările mai dezvoltate. Principalele riscuri care ar putea duce la reducerea activității economice în România pentru anul 2014 sunt legate de incertitudinile persistente de pe scena politică care ar putea duce la creșterea costurilor de finanțare și la încetarea investițiilor;

Tările în curs de dezvoltare, precum România, au nevoie de o ajustare a procesului legislativ, astfel încât să se asigure un cadru stabil pentru promovarea unui echilibru între interesele consumatorilor și investitorilor. Procesul de asigurare a acestui cadru stabil se poate prelungi pe o perioadă lungă de timp, întrucât România poate trece printr-o serie de modificări bruște și neașteptate la nivel politic, juridic, social sau economic, inclusiv perioade de recesiune economică, modificări importante sau amendamente legislative, creșteri ale ratei inflației, instabilitate guvernamentală, măsuri de austeritate luate de Guvern sau intervenții ale Statului în zonele principale de infrastructură (inclusiv, fără a se limita la, contribuțiile solicitate de Guvern).

##### ***Generalități – Piete Emergente***

Economia din România este în prezent în tranziție spre o economie de piață, iar mediul macroeconomic este încă instabil. De aceea, piața din România implică riscuri mai mari decât piețele dezvoltate, incluzând riscuri politice și legislative. Evenimente politice, economice, sociale sau evenimente de altă natură din România sau din alte piețe emergente pot avea un impact important asupra valorii pieței și lichidității Obligațiunilor și Acțiunilor. Având în vedere că dezvoltarea și activitățile IFN-ului sunt dependente într-o mare măsură de dezvoltarea economiei

din România, astfel de transformări pot avea un impact negativ major asupra activității IFN-ului, a condițiilor financiare sau a rezultatelor operațiilor acestora.

Cu toate acestea, trebuie menționat faptul că România a reușit să iasă din recesiune în cel de-al doilea trimestru al anului 2013, după două trimestre de recesiune tehnică.

### ***Instabilitate Politică și Guvernamentală în România***

Contextul politic din România este foarte volatil, marcat de disputele constante între organele executive, legislative și juridice, care au un impact negativ asupra mediului de afaceri și investiții din România. În timp ce mediul politic românesc poate să pară relativ stabil în prezent, riscul de instabilitate, ca urmare a unei agravări a situației economice din România și degradarea standardelor de viață ar trebui să fie luat în considerare. Astfel orice instabilitate ar putea fi în detrimentul contextului economic și politic, mai ales pe termen scurt.

### ***Rating-urile actuale ale riscului de credit***

În anul 2013, agenția de rating Standard & Poor's și-a confirmat ratingul "BB+/B" pentru riscul de credit pe termen lung și scurt în moneda locală și valută pentru România. Perspectiva este stabilă. Ratingurile pentru România sunt constrânse de prosperitatea redusă și de vulnerabilitatea economiei la șocurile externe datorită nivelului ridicat, deși în scădere, a datoriilor externe și de prezența dominantă în sectorul bancar a filialelor bancare ce au banca-mamă în Austria sau Grecia. Ratingurile sunt susținute de indicatorii fundamentali în creștere, declinul deficitului fiscal, reducerea deficitului de cont curent și o echilibrare de ansamblu a economiei, care beneficiază de suportul programului FMI.

Ratingul Moody's asociat obligațiilor guvernamentale românești este "Baa3" din octombrie ține cont de consolidarea fiscală reușită în ultimii doi ani, însă este în continuare limitat de creșterea economică slabă din ultima perioadă de perspectivă slabă de creștere. Agenția de rating Fitch atribuie României calificativul "BBB-", în grupul investment grade, cu perspectivă stabilă. Standard & Poor's (S&P) califică România la "BB+", în categoria activelor nerecomandate pentru investiții pe termen lung.

### ***Legislație***

Ca urmare a punerii în aplicare a legislației europene, legile românești se modifică mod continuu. Legile care reglementează societățile comerciale, valorile mobiliare, concurența și alte domenii continuă să fie modificate și legi noi sunt adoptate pentru a se conforma cu legislația Uniunii Europene.

Legile noi sau modificate intra adesea în aplicare rapid, înainte de adoptarea reglementarilor de implementare. Ca urmare, de multe ori, IFN-ul poate întâmpina dificultăți în adaptarea rapidă a operațiunilor sale pentru a se conforma cu noile reglementări. Modificări posibile viitoare la legile în vigoare în România ar putea avea un impact negativ semnificativ asupra activității IFN-ului, situației financiare sau rezultatelor și asupra Obligațiilor. Legile și reglementările sunt uneori aplicate în mod incoerent, și, în anumite circumstanțe, remediile legale nu pot fi obținute suficient de rapid.

Sistemele juridice și de reglementare necesare pentru o funcționare eficientă a pietelor de capital sunt încă în curs de dezvoltare în România. Protecția legală împotriva manipularii pieței și activităților ilegale nu este pusă în aplicare în România într-o măsură la fel de mare și eficiență precum în alte jurisdicții mai dezvoltate.

### ***Legile falimentului***

Instancele românești au competența exclusivă în cazul procedurilor de faliment pentru un IFN din România. Procedurile referitoare la falimentul în România pot dura mai mult decât în alte jurisdicții mai dezvoltate.

## **4.2. Riscuri legate de industria instituțiilor financiare din România**

### ***Riscul de credit***

Riscul de credit este legat de calitatea creditelor acordate de IFN și de probabilitatea de neplata. Încalcarea de către un debitor, persoana fizică sau juridică, a obligațiilor care îi revin în temeiul unui acord ferm, va avea efect asupra castigurilor bancii sau capitalului. Riscul este aferent oricărui act prin care IFN-ul acorda un împrumut, angajează sau investește fonduri sau este expusă în vreun fel prin prevederi contractuale explicite sau implicite. Lipsa supravegherii adecvate a activităților legate de împrumuturi prezintă pentru IFN riscuri legate de acorduri de împrumut.

Obiectivele principale ale IFN-ului în ceea ce privește riscul de credit este de a menține un echilibru rezonabil între randament și expunerea la riscul de credit, considerând volatilitatea marjelor de piață, precum și efortul de a maximiza profiturile.

Pornind de la istoricul plasamentelor și obiectivele strategice urmărite pentru a evita concentrarea riscului de credit, IFN-ul a stabilit limite/coordonate de expunere, în funcție de: mărimea activității agenților economici, tipuri de activitate, tipuri de credite, tipuri de valute, expunere de credit în raport cu totalul activelor, structura garanțiilor.

Principalele reguli stabilite conform strategiei interne sunt:

- crearea și menținerea constantă a unui cadru adecvat pentru gestionarea riscului de credit;
- îmbunătățirea continuă a procedurilor de acordare/aprobare de împrumuturi;
- menținerea unui proces adecvat de administrare, control și monitorizare a creditelor;
- metode de provizionare și calcul pentru ajustările de valoare prudențiale referitoare la riscul de credit.

### ***Riscul de lichiditate***

Riscul de lichiditate se referă la riscul actual și potențial pentru câștigurile și capitalul acționarilor, în cazul în care IFN-ul nu poate satisface toate obligațiile de plată sau decontare la timp și în mod eficient, atunci când astfel de obligații devin scadente. Riscul include, de asemenea, lipsa capacității de a gestiona toate scaderile sau modificările neașteptate ale resurselor de finanțare, sau de a percepe și face față fluctuațiilor pieței care pot afecta capacitatea bancii de a lichida rapid activele, având cea mai mică pierdere de valoare posibilă.

Strategia *IFN-ului* de gestionare a lichidității se concentrează asupra problemelor principale (principii, nivelurile indicatorilor, tehnici de administrare etc.) referitoare la acestea, în scopul de a obține niveluri așteptate ale rentabilității activelor, în condițiile unei gestionări a lichidității adecvate și prudente, asumate și ajustate în mod inteligent la condițiile pieței și cele de dezvoltare ale grupului, și, cel mai important, la contextul curent al cadrului legislativ.

Managementul lichidității are 3 componente:

Componenta strategică, care constă în aprobarea structurii bilanțului și a strategiei anuale de gestionare a lichidităților, stabilirea optimă a nivelurilor de lichiditate asumate de către IFN pentru anul în curs;

Componenta de management, responsabilă cu urmărirea și aprobarea acțiunilor pe termen scurt și mediu - săptămânal, lunar, trimestrial;

Componenta operațională, care se concentrează pe luarea de măsuri zilnice, în limita competenței.

### ***Riscul de Piață***

Riscul de piață se referă la riscul curent și potențial pentru câștigurile și capitalul acționarilor, în cazul în care ratele pieței sau prețurile sunt supuse unor tendințe negative.

Obiectivele în ceea ce privește gestionarea riscurilor de piață au scopul de a realiza venituri mai mari din portofoli, în condițiile unui risc de piață destul de scăzut, în mod inteligent asumat și adaptat condițiilor de dezvoltare ale pieței .

Strategia de gestionare a riscului de piață este concepută în funcție de ajustările la cadrul legislativ intern și internațional legat de gestionarea acestor riscuri, ca urmare a crizei financiare

internationale. De asemenea, se refera la cele mai recente experiențe ale IFN-ului și cele de pe pietele financiare, în general, și de pe piața bancară, în special.

IFN-ul este angajata în permanenta în îmbunătățirea tehnicilor, metodelor și practicilor curente de gestionare a riscurilor pietei.

### ***Riscul Valutar***

Riscul valutar se referă la riscul curent sau viitor ca profitul și capitalul să fie afectate în mod negativ, în urma modificărilor nefavorabile ale dobanzilor pentru valutele bilanțului.

### ***Riscul Operational***

Obiectivele privind riscul operational sunt de a controla evenimentele de risc operational care pot apărea în activitatea IFN-ului, pentru a menține un nivel scăzut al incidentelor legate de riscul operational și a contracara aceste categorii de riscuri care nu se afla exclusiv sub controlul grupului.

Managementul riscului operațional este o condiție premergătoare la toate nivelurile organizatorice, în timp ce politicile de gestionare a acestor riscuri sunt compatibile cu specificitatea liniilor de business.

Identificarea, evaluarea și monitorizarea riscurilor de exploatare este un proces continuu, realizat prin:

- Control permanent (supravegherea continua a activităților sensibile și contabilitate formală/supravegherea financiară) și instrucțiuni specifice pentru riscuri de exploatare (de ex. colectarea și monitorizarea pierderilor operationale);
- Control periodic.

Strategia de micșorare a expunerii la risc operațional se bazează pe: conformarea permanentă a reglementărilor interne cu reglementările legale și condițiile de piață, instruirea personalului, actualizări IT și consolidarea sistemelor de securitate, luarea de măsuri pentru a limita/reduce efectele incidentelor de risc operational, aplicarea recomandărilor și concluziilor rezultate din controalele menționate anterior și actualizarea planurilor de continuitate. Pentru a limita efectele de risc operational, IFN-ul a luat în considerare de asemenea încheierea de polite specifice de asigurare.

### ***Riscul Reputational***

Riscul reputational este riscul curent sau viitor ca profitul sau capitalul IFN-ului să fie afectat în mod negativ, ca urmare a percepției nefavorabile asupra renumelui IFN-ului de către clienți, parteneri contractuali, acționari, investitori sau organe de reglementare.

Obiectivul privind managementul riscului reputational este de a asigura întreținerea/consolidarea bunei imagini a numelui IFN-ului , în concordanță cu strategia și valorile sale.

### ***Riscul Strategic***

Riscul Strategic este impactul asupra câștigurilor sau capitalului care decurge din schimbări în mediul de afaceri, decizii de afaceri negative, implementarea improprie a deciziilor sau lipsa de reacție la schimbările economice.

Riscurile Strategice sunt abordate în baza următoarelor elemente calitative:

- practicile de management al riscului sunt parte integrantă a planificării strategice;
- expunerea la risc strategic reflectă obiectivele planificate care nu sunt excesiv de agresive și sunt compatibile cu politicile companiei;
- inițiativele de afaceri sunt bine concepute și susținute prin canale de comunicare adecvate, sisteme de operare și rețele de livrare.

### **Riscuri legate de IFN și Obligațiuni**

#### ***Mediul de afaceri; dependentă de economia românească***

Activitatea IFN-ului depinde de economia românească, dar nu într-o măsură mai mare decât activitatea altor IFN-uri de aceeași mărime. Prin urmare, în ciuda politicii prudente a IFN-ului, performanțele financiare ale IFN-ului (în special capacitatea sa de a crește profitul) depinde de dezvoltarea economiei românești.

Situația economică a României, afectată de recesiunea prin care a trecut începând din 2008, a dat primele semne pozitive la sfârșitul anului 2011, când a înregistrat o ușoară creștere. În urma serviciilor de consultanță financiară contractate de Guvernul României de la Fondul Monetar Internațional, Guvernul a adoptat o serie de măsuri legislative care vizează reforma economică, care a condus la o economie mai stabilă în anul 2014, după cum este confirmat de raportul de evaluare prezentat de FMI.

O posibilă întârziere în stabilizarea și creșterea economică a României ar putea fi defavorabilă pentru rezultatele macro-economice ale țării și, în consecință, pentru activitatea IFN-ului, situația sa financiară sau castigurile operationale.

#### ***Riscuri generale privind Obligațiunile și Acțiunile***

În acest moment, IFN-ul intenționează să listeze Obligațiunile pentru tranzacționare pe BVB.



Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor a IMOCREDIT IFN SA, din data de 22.12.2014 a adoptat, cu unanimitate de voturi mandatarea Consiliului de Adminsitratie pentru atragerea de resurse din aporturi de capital, imprumuturi bancare, emisiuni de obligatiuni, cotarea la bursa.

Fiecare potential investitor in Obligatiuni trebuie să stabilească, in baza analizei independente și a recomandărilor profesionale pe care le consideră adecvate in condițiile date, ca achiziția Obligatiunilor este in concordanță deplină cu necesitățile financiare, obiectivele și situația financiară ale acestuia, că se conformează in totalitate tuturor politicilor, principiilor și restricțiilor de investiții care ii sunt aplicabile și că achiziția respectivă constituie o investiție adecvată, corespunzătoare și oportună pentru investitorul in cauză, independent de riscurile clare și majore pe care le presupune investiția in Obligatiuni sau deținerea acestora.

Un potential investitor nu se poate baza pe Emitent, pe Intermediarul Ofertei sau pe oricare dintre afiliații acestora pentru a determina daca achiziția sa de Obligatiuni sau celelalte aspecte la care se face referire mai sus sunt legale.

La data intocmirii prezentului Prospect actiunile Emitentului nu sunt tranzactionabile in cadrul pe piata reglementa a Bursei de Valori Bucuresti. Emitentul se obliga ca in 2 ani de la Data de Emisiune a Obligatiunilor sa depuna o cerere la Bursa de Valori București privind admiterea la tranzacționare a Actiunilor sale pe piața reglementată a Bursei de Valori București,

### **Evaluarea Oportunității Investiției**

Fiecare potential investitor in Obligatiuni trebuie să stabilească oportunitatea investiției respective in considerarea propriilor circumstanțe existente. Fiecare potential investitor, ar trebui in special:

- să dispună de cunoștințe suficiente și de experiența pentru a realiza o evaluare semnificativă a Obligatiunilor, a avantajelor și riscurilor pe care le presupune investiția in Obligatiuni și a informațiilor conșă dispună de cunoștințe suficiente și de experiența pentru a realiza o evaluare semnificativă a Obligatiunilor, a avantajelor și riscurilor pe care le presupune investiția in Obligatiuni și a informațiilor conținute in Prospect sau in orice supliment la Prospect aplicabil;
- să aibă acces și să dețină informațiile necesare cu privire la metodele și instrumentele analitice adecvate pentru a evalua, in contextual situației sale financiare specific, o investitie in Obligatiuni și impactul Obligatiunilor asupra portofoliului său general de investiții;
- să dispună de sufuciente resurse financiare și de lichidități pentru a suporate toate riscurile unei investiții in Obligatiuni;

- să înțeleagă pe deplin termenii Obligațiunilor și să cunoască modul în care evoluează orice indici și piețe financiare relevante;
- să poată fi capabil să evalueze (fie pe cont propriu, fie asistat de un consultant financiar) posibilele scenarii privind factorii economici, evoluția ratei dobânzii și a altor factori care pot afecta investiția precum și capacitatea sa de a suporta riscurile aferente;

Obligațiunile sunt instrumente financiare complexe. Investitorii instituționali sofisticati nu achiziționează în general instrumente financiare complexe ca investiții de sine stătătoare. Aceștia achiziționează instrumente financiare complexe, ca o modalitate de a reduce riscul sau de a îmbunătăți randamentul cu un plus de risc înțeles, măsurat și potrivit care se aplică întregului portofoliu. Un potențial investitor nu trebuie să investească în Obligațiuni cu excepția cazului în care are expertiza (fie singur, fie cu un consultant financiar) de a evalua modul în care Obligațiunile vor reacționa la schimbarea condițiilor, efectele care rezulta asupra valorii Obligațiunilor și impactul acestei investiții asupra portofoliului general al potențialului investitor.

#### ***Considerațiile legale referitoare la investiții pot restricționa anumite investiții***

Activitățile de investiții ale anumitor investitori sunt supuse legilor și reglementărilor referitoare la investiții legale sau la evaluarea sau reglementarea de către anumite autorități. Fiecare potențial investitor trebuie să-și consulte consilierii pentru a stabili dacă și în ce măsură (1) Obligațiunile sunt investiții legale pentru aceasta, (2) Obligațiunile pot fi folosite drept garanție pentru diferite tipuri de împrumut și (3) alte restricții se aplică la cumpărarea sau gajarea de către acesta a Obligațiunilor. Instituțiile financiare trebuie să consulte consilierii juridici sau organele de reglementare adecvate pentru a stabili tratamentul potrivit al Obligațiunilor luând în considerare orice reguli pentru capitalul bazat pe risc sau reguli similare.

#### ***Considerații legate de prerogativele adunării generale a Detinatorilor de Obligațiuni***

Conform legilor din România, adunarea generală a Detinatorilor de Obligațiuni are autoritatea de a delibera cu privire la anumite evenimente importante ale Emitentului, cum ar fi emiterea de noi obligațiuni sau modificări ale Actului Constitutiv al Emitentului care pot afecta drepturile Detinatorilor de Obligațiuni. Prevederile legale în vigoare permit majoritatilor definite să adopte hotărâri care devin obligatorii și produc efecte față de toți Detinatorii de Obligațiuni, inclusiv față de cei care nu au participat și nu au votat în cadrul respectivelor adunări, precum și față de cei care au votat contra.

În plus, orice acțiune în justiție inițiată de unul sau mai mulți Detinatori de Obligațiuni împotriva Emitentului, nu va fi admisibilă dacă are același obiect cu cel al acțiunii introduse și de către

reprezentantul Detinatorilor de Obligatiuni sau daca este contrara unei hotarari a adunarii Detinatorilor de Obligatiuni.

### ***Regimul fiscal***

Potențialii cumpărători și vânzători de Obligatiuni ar trebui să aibă în vedere ca li se poate cere să plătească impozite sau alte taxe documentate sau comisioane în conformitate cu legile și practica din România. Potențialilor investitori li se recomandă să nu se bazeze doar pe informațiile de natura fiscal conținute în prezentul Prospect, ci să apeleze, pentru servicii de consultanță fiscală, la proprii consultanți în legătură cu obligațiile lor fiscal specific aplicabile achiziției, deținerii, vânzării și răscumpărării de Obligatiuni. Doar acești consultanți sunt în măsură să aprecieze în mod corect situația particulară a fiecărui potențial investitor. Aceasta analiză cu privire la investiție se impune a fi coroborată cu secțiunile privind regimul fiscal din acest Prospect.

### ***Informația din Prospect nu reprezintă consultanță juridică și fiscală***

Fiecare potențial investitor ar trebui să-și consulte proprii consultanți cu privire la aspectele juridice, fiscal și de altă natură cu privire la investițiile în Obligatiuni. Randamentul efectiv al Obligatiunilor unui Deținător de Obligatiuni se poate diminua prin impozitarea investiției în Obligatiuni a respectivului Deținător de Obligatiuni.

Randamentul efectiv al Obligatiunilor unui Deținător de Obligatiuni poate scădea sub valoarea precizată a randamentului în urma aplicării costurilor de tranzacționare.

### ***Modificare legislativă***

Condițiile Obligatiunilor (inclusive orice obligați necontractuale care rezultă din acestea sau în legătură cu Obligatiunile) se bazează pe legile relevante în vigoare la data acestui Prospect. Nu se pot oferi asigurări în ceea ce privește impactul oricărei posibile hotărâri judecătorești sau modificări legislative sau aplicări ori interpretări oficiale a unor astfel de legi sau practici administrative ulterioare datei prezentului Prospect.

### ***Restricții privind răscumpărarea anticipată a Obligatiunilor***

Se dorește ca Obligatiunile să fie admise la tranzacționare pe piața la vedere a Bursei de Valori București ("BVB") ulterior emiterii acestora. Cu foarte puține excepții prevăzute de legislația din România privind valorile mobiliare, tranzacțiile cu valori mobiliare listate la BVB trebuie realizate prin intermediul sistemelor BVB, la prețul de piață al respectivelor valori mobiliare.

### ***Riscurile legate de Actiuni***

Luând în considerare convertibilitatea Obligațiunilor în Acțiuni, în cele ce urmează este prezentată o scurtă descriere a riscurilor legate de Acțiuni.

*Pretul de piață al Acțiunilor este volatil și ar putea fi afectat în mod negativ de viitoare vânzări de Acțiuni pe piața liberă.*

Pretul de piață al Acțiunilor este volatil și pasibil de scaderi bruste și semnificative. Scaderile preturilor pot fi cauzate de o serie de factori, inclusiv diferența dintre rezultatele anunțate de Emitenți și previziunile făcute de analiști; volatilitatea pretului general al acțiunilor pe piețele pe care Acțiunile sunt listate sau pe piețele mondiale. Ca urmare, investitorii pot experimenta un declin important al pretului de piață al Acțiunilor. Emitentul nu are acțiuni cotate la nicio bursă.

Acțiunile și alte titluri ale societăților comerciale tranzacționate pe BVB au experimentat în trecut variații importante ale pretului de piață. Acest lucru a afectat în trecut, și poate afecta în viitor, prețul de piață și lichiditatea acțiunii societăților listate la BVB, inclusiv prețul de piață și lichiditatea Acțiunilor Emitentului.

#### *Suspendarea de la tranzacționare a Obligațiunilor*

BVB are dreptul de a suspenda de la tranzacționare Obligațiunile listate dacă Emitentul nu se conformează reglementărilor bursei de valori (cum ar fi, de exemplu, cerințelor specifice privind diseminarea informațiilor) sau dacă această suspendare este necesară în vederea protejării intereselor participanților la piață ori în eventualitatea în care funcționarea corespunzătoare a pieței este periclitată temporar. Nu există siguranța ca tranzacționarea Obligațiunilor nu va fi suspendată. Orice suspendare a sesiunilor de tranzacționare ar putea avea un impact negativ asupra prețului de tranzacționare al Obligațiunilor. Mai mult decât atât, dacă Emitentul nu îndeplinește anumite cerințe sau obligații în baza legilor și reglementărilor aplicabile relevante pentru societățile ale căror valori mobiliare sunt listate la BVB, sau dacă sunt periclitate tranzacționarea corespunzătoare pe bursa de valori, siguranța operațiunilor desfășurate pe această bursă sau interesele investitorilor, Obligațiunile pot fi excluse de la tranzacționare pe BVB. Nu există siguranța ca o asemenea situație nu se va produce în legătură cu Obligațiunile.

## **5. INFORMATII DESPRE EMITENT**

### **5.1. Denumirea socială și denumirea comercială ale Emitentului:**

Numele comercial al societății este IMOCREDIT IFN S.A.

## **5.2. Locul și numărul de înregistrare al Emitentului**

IFN-ul este organizată în România și înregistrată în cadrul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunal Cluj cu numărul J12/2387/2003, având Cod Unic de Identificare 15697373.

## **5.3 Data înființării și durata de funcționare a Emitentului**

IFN-ul este înființat ca societate pe acțiuni în baza legilor din România, în concordanță cu Actul Constitutiv, IFN-ul este înființată pe perioada nelimitată.

## **5.4. Sediul social al Emitentului, forma legală și legislația în baza căreia își desfășoară activitatea**

Sediul social este situat pe Str. Horea nr. 3, Cluj-Napoca, România. IFN-ul poate să fie contactat la sediul social sau la telefon, utilizând numerele afișate pe pagina sa de internet [www.imocredit.ro](http://www.imocredit.ro)

IFN-ul este organizat în România ca societate pe acțiuni, fiind guvernanta de legile românești, cum ar fi:

- Legea societăților comerciale 31/1990;
- Orice legislație aplicabilă instituțiilor financiare nebancare
- Legea pieței de capital;
- Reglementări emise de Banca Națională a României;
- Toate standardele, regulamentele și circularele emise de către Banca Națională a României și ASF

IFN-ul își desfășoară activitatea inclusiv după Legea nr. 93 din 8 aprilie 2009 privind instituțiile financiare nebancare. IFN-ul organizează și conduce contabilitatea, în conformitate cu prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, și cu reglementările specifice elaborate de Banca Națională a României, cu avizul Ministerului Finanțelor Publice. IFN-ul constituie, regularizează și utilizează provizioane specifice de risc de credit, potrivit reglementărilor emise de Banca Națională a României. IFN-ul raportează Băncii Naționale a României structura portofoliului de credite și orice informație solicitată de banca centrală în scop statistic și de analiză, în conformitate cu reglementările acesteia. Banca Națională a României realizează monitorizarea IFN-ului. Banca Națională a României poate desfășura ori de câte ori consideră necesar și inspecții la sediul IFN-ului.

## **5.5. Evenimente recente legate de Emitent și care sunt relevante în stabilirea solvabilității sale**

IFN-ul nu are cunostinta de vreun asemenea eveniment recent, care ar putea fi relevant pentru evaluarea solvabilității sale.

## **5.6. Investiții**

### **5.6.1.O descriere a principalelor investiții realizate de la data ultimei situații financiare publicate.**

Compania a investit in anul 2013 suma de 23.395 lei in achizitia de echipamente IT, dupa cum urmeaza:

<b>Nr crt</b>	<b>Echipamente IT &amp; soft</b>	<b>Cantitate</b>
1	Calculator desktop ( sistem de operare,Pachet Office inclus, monitor )	8
2	Hard disk extern 3T	1
3	Memorie RAM	11
4	Hard intern	4
5	Multifunctionala HP	1

Achizitiile aferente anului 2014 s-au axat tot pe achizitia de echipamente IT si dezvoltarea softului companiei, achizitionandu-se calculatoare, licente si dezvoltandu-se softul integrat. Valoarea investitiilor cifrandu-se la suma de 47.254 lei.

### **5.6.2.Informații privind principalele investiții pe care emitentul dorește să le realizeze în viitor și pentru care organele sale de conducere și-au asumat deja angajamente ferme.**

Pentru anul 2015 compania propune catre AGA din aprilie 2015 aprobarea achizitionarii de echipamente de calcul si de continuare a dezvoltarii softului integrat al companiei, investitiile propuse cifrandu-se la cca. 43.000 lei.

### **5.6.3. Informații privind sursele de finanțare prevăzute a fi necesare pentru onorarea angajamentelor prevăzute la punctul 5.6.2.**

Sursele aferente investitiilor propuse pentru anul 2015 vor fi sustinute din profitul companiei.

## **6. PRIVIRE DE ANSAMBLU ASUPRA ACTIVITATILOR**

### **6.1. Activități principale**

IFN-ul oferă multiple facilități de creditare, fiind specializată în acordarea de credite ipotecare, credite imobiliare, credite de consum, credite IMM dar și leasing financiar atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.

Obiectivul IFN-ului este de a identifica nevoile clienților săi într-un stadiu incipient și de a dezvolta produse financiare pentru a oferi o soluție adecvată. Această abordare de deservire a clientului îmbină cunoașterea produsului cu cunoștințele și înțelegerea pe care le avem față de piața.

Pentru a oferi produse și servicii adecvate pentru nevoile individuale ale clienților și pentru a asigura o reacție rapidă față de aceștia, pe lângă sediul central din Cluj- Napoca, au fost înființate puncte de lucru în orașele București, Brașov, Sibiu, Oradea, Baia Mare. Rețeaua contribuie la o bună distribuție, fiind alături de clienți și afaceri. În plus, există câte un relationship manager dedicat care este atribuit fiecărui client, oferind soluții personalizate, expertiză profesională și cunoștințe în sectorul de afaceri al clientului.

Piața pe care IFN-ul își desfășoară activitatea este piața românească reprezentată de:

**A. Persoane fizice**, rezidente în România sau în străinătate care investesc în:

- achiziția de apartamente case, vile, case de vacanță, cabane de agrement, destinate locuinței;
- achiziția de terenuri intravilane sau extravilane destinate construcției de locuințe;
- construcția de case, vile, apartamente, case de vacanță, cabane pentru agrement;
- amenajarea/consolidarea/extinderea/modernizarea de apartamente, case, vile, case de vacanțe.
- construcția de imobile sau ansambluri rezidențiale sau comerciale destinate vânzării sau închirierii;
- achiziția de bunuri imobiliare, bunuri mobile, utilaje, echipamente, autoturisme, echipamente, aparatura medicală etc. în sistem leasing.

**B. Profesii liberale:**

- achiziție, construcție sau amenajare/extindere/modernizare a unor imobile care vor deservi patrimoniul profesiei liberale.
- achiziția de terenuri pentru investiții viitoare;
- achiziția de bunuri imobiliare, bunuri mobile, utilaje, echipamente, autoturisme, echipamente, aparatura medicală etc. în sistem leasing.

**C. Persoane juridice:**

- achizitia sau constructia in folosul propriu, de imobile rezidentiale sau comerciale, achizitia de terenuri pentru constructie sau constructia de locuinte pentru salariati;

- constructia, consolidarea si extinderea de imobile sau ansambluri rezidentiale, comerciale sau industriale destinate vanzarii.

- achizitia de bunuri imobiliare, bunuri mobile, utilaje , echipamente, autoturisme, echipamente, aparatura medicala etc. in sistem leasing.

- finantarea cheltuielilor generale de incepere a unei afaceri, achizitia de utilaje, echipamente , scule, diverse alte thnologii, autoturisme, amenajare spatii de lucru, constituirea stocurilor de marfa , achizitia de materii prime si materiale necesare desfasurarii activitatii etc.

In momentul de fata SC IMOCREDIT IFN SA are un portofoliu de 368 contracte de credite din care 239 contracte pe persoane fizice respectiv 129 contracte pe persoane juridice. Durata medie a portofoliului de credite acordate este de 12 ani. Cresterea anuala a vanzarilor este prevazuta a se realiza nu doar prin extinderea retelei proprii, punandu-se un accent din ce in ce mai mare pe dezvoltarea unor canale alternative, dintre care reseaua de brokeri de credite si colaboratori si vanzarile on-line vor ocupa pozitii importante.

Sintetizat, produsele oferite de Imocredit IFN S.A. se prezinta, dupa cum urmeaza:

TIPURI DE FINANTARI	
<i>PERSOANE FIZICE</i>	<i>PERSOANE JURIDICE</i>
- Credit prIMO Casa	- Credit investitie imobiliara
- Credit achizitie imobiliara	- Credit finantare imobiliara
- Credit dezvoltare imobiliara	- Credit nevoi curente cu ipoteca
- Credit imobiliar cu ipoteca	- Credit punte
- Credit amenajare imobile	- Credit business start - up
- Credit constructie imobile	- Credit capital de lucru

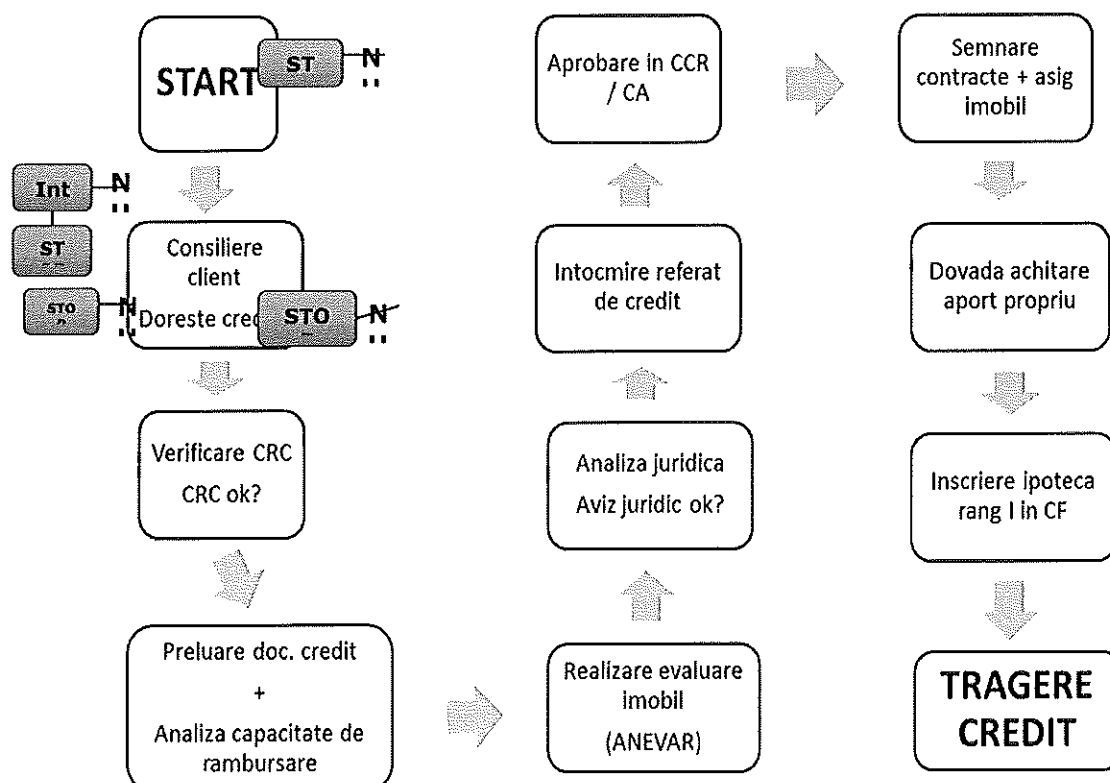


- Credit nevoi personale cu ipoteca	- Leasing imobiliar
- Credit punte	- Sale & lease back
- Credit de refinantare	- Scrisori de bonitate
- Leasing imobiliar	- Scrisori de garantie
- Sale & lease back	- Operatiuni de scontare; factoring

- **Maturitatea creditului** intre 5 si 25 ani
- **Valoarea creditului:** min.1.000 Euro si max. 20% din fondurile proprii ale companiei
- **Contributia imprumutatului :** intre 15 si 40% din valoarea creditului;
- **Garantii:** mobiliare si imobiliare si alte tipuri de garantii nominalizate in normele de creditare. Garantia trebuie sa asigure un grad de acoperire a creditului cuprins intre **min. 130% si max. 170%.**

Toate creditele oferite de companie au in spate garantii imobiliare si contracte de fideiuziune.

Fluxul de aprobare al unui credit se prezinta astfel:



Etapele principale ale fluxului pentru obținerea creditului constau în:

- Consilierea clientului în vederea stabilirii nevoii de finanțare de către consilierul de credit;
- Preluarea documentației de credit, semnarea cererii de credit și analiza capacității de rambursare (inclusiv verificare la Centrala Riscurilor Bancare);
- Realizarea unei evaluări a imobilului adus în garanție de către un evaluator agreat ANEVAR și verificarea dacă garanția acoperă creditul ce se finanțează;
- Analiza juridică a actelor de către juristul companiei și obținerea avizului juridic favorabil;
- Realizarea referatului de credit de către analistul de credit;
- Aprobarea creditului de către Comitetul de Credit și Risc al companiei sau de către Consiliul de Administrație pentru creditele mai mari de 70.000 Euro;
- Semnarea contractelor de credit și garanție, prezentarea dovezii achitării aportului propriu;
- Prezentarea extraselor de Carte Funciara cu ipoteca de rang I constituită în favoarea Imocredit IFN S.A. urmat de tragerea efectivă a creditului;

După tragerea creditului, consilierii de vânzări urmăresc inclusiv rambursarea creditului în condițiile stabilite prin contract.

## 6.2. Piețe principale

În conformitate cu Raportul asupra stabilității financiare, publicat de către Banca Națională a României în luna Octombrie 2013, stabilitatea financiară s-a menținut robustă pe parcursul anului 2013, pe fondul unui context internațional care a rămas dificil, însă balanța riscurilor a înregistrat îmbunătățiri în ceea ce privește evoluțiile macroeconomice interne. Sectorul bancar are rezerve adecvate de solvabilitate, provizioane și lichiditate pentru a face față fără dificultăți majore unor eventuale evoluții nefavorabile de intensitate moderată. Principalele provocări la adresa stabilității financiare pentru perioada următoare sunt similare celor de la nivelul majorității țărilor UE:

- reluarea creditării în condiții sustenabile, pe fondul continuării și chiar al intensificării procesului de dezintermediere financiară transfrontalieră;
- gestionarea adecvată a creditelor neperformante;

Scăderea dobânzii de politică monetară a angrenat și scăderea dobânzilor la depozitele la termen plătite de bănci. Pentru a atenua volatilitatea ratelor dobânzilor pe piața monetară interbancară, CA al BNR a decis îngustarea coridorului simetric format de ratele dobânzilor facilităților permanente în jurul ratei dobânzii de politică monetară la +/- 2,75 puncte procentuale de la +/- 3 puncte procentuale. În consecință, începând cu data de 1 octombrie 2014, rata dobânzii aferente facilității de creditare (Lombard) se va reduce la 5,75 la sută pe an de la 6,25 la sută, iar rata dobânzii pentru facilitatea de depozit se va menține la 0,25 la sută pe an.

Ajustarea dobânzii-cheie vine după ce la începutul lunii august banca centrală a stabilit diminuarea dobânzii-cheie cu 0,25 puncte procentuale, de la 3,5% la 3,25% pe an, și menținerea rezervelor minime pentru pasivele în lei și valută, la 12%, respectiv 16%. Impactul măsurilor luate de BNR în ultimul an, s-a văzut și în piață, mai ales la nivelul depozitelor. Dobânziile la depozite au scăzut în ultimul an cu aproape 2 puncte procentuale, ele situându-se în octombrie 2014 la un nivel situate între 3.00- 4.5 puncte procentuale pe an. Multe bănci au coborât deja cu dobânziile la depozitele în lei pe palierul de 3% pe an sau chiar sub acest nivel.

Instituțiile financiare nebankare (IFN) înscrise în Registrul special de la BNR aveau la finalul lunii iulie 2014- 183.000 de credite active cu o valoare cumulată de 18 mld. lei (4 mld. euro), în creștere cu 8% și respectiv 2% față de aceeași perioadă a anului trecut, potrivit datelor BNR. IFN-urile au câștigat peste 2.500 de clienți în ultimul an, până la 89.500 de persoane, în timp ce la stocul de credite s-au adăugat 400 milioane de lei. În topul IFN-urilor pe anul 2013 Imocredit este în Top 20 din punct de vedere al cifrei de afaceri și în Top 15 din punct de vedere al profitului.

Revenirea apetitului pentru credite este reflectată și de numărul de interogări la Centrala Riscului de Credit (CRC), care a emis în luna iulie a acestui an 11.300 de rapoarte la cererea IFN-urilor de a afla informații despre clienții potențiali. Numărul de rapoarte este mai mare cu circa 500.

Față de luna iunie, numărul de contracte active a crescut cu 281, iar numărul de debitori cu 275. Sumele restante au crescut și ele ușor în iulie față de iunie după ce se diminuaseră în mai, probabil ca urmare a curățării de portofolii. Astfel, în iulie restanțele ajungeau la 2,5 miliarde de lei.

Cele mai mari 50 de instituții financiare nebankare au raportat anul trecut un profit agregat de 144 mil. lei (33 mil. euro), la afaceri de 2,9 mld. lei (650 mil. euro). Spre comparație, sistemul bancar (40 de bănci) a încheiat anul trecut cu un profit agregat de numai 49 mil. lei (11 mil. euro).

Veniturile companiei aferente anilor 2011,2012,2013,2014 provin exclusiv din activitatea de creditare sau din activități asimilate acesteia, provenind exclusiv de pe piața românească.

### **6.3. Baza pentru orice declarații ale emitentului privind poziția concurențială**

Menținându-și poziția în cadrul unui mediu economic dificil, Imocredit IFN S.A. s-a concentrat pe găsirea soluțiilor financiare potrivite pentru clienți, oferind servicii îmbunătățite care sunt adaptate la mediul economic actual.

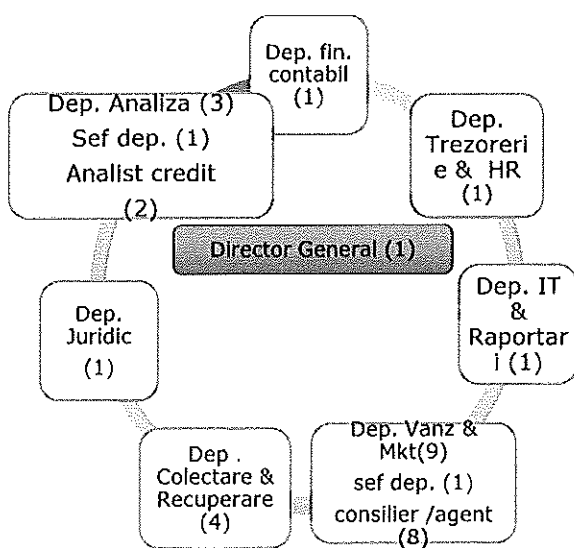
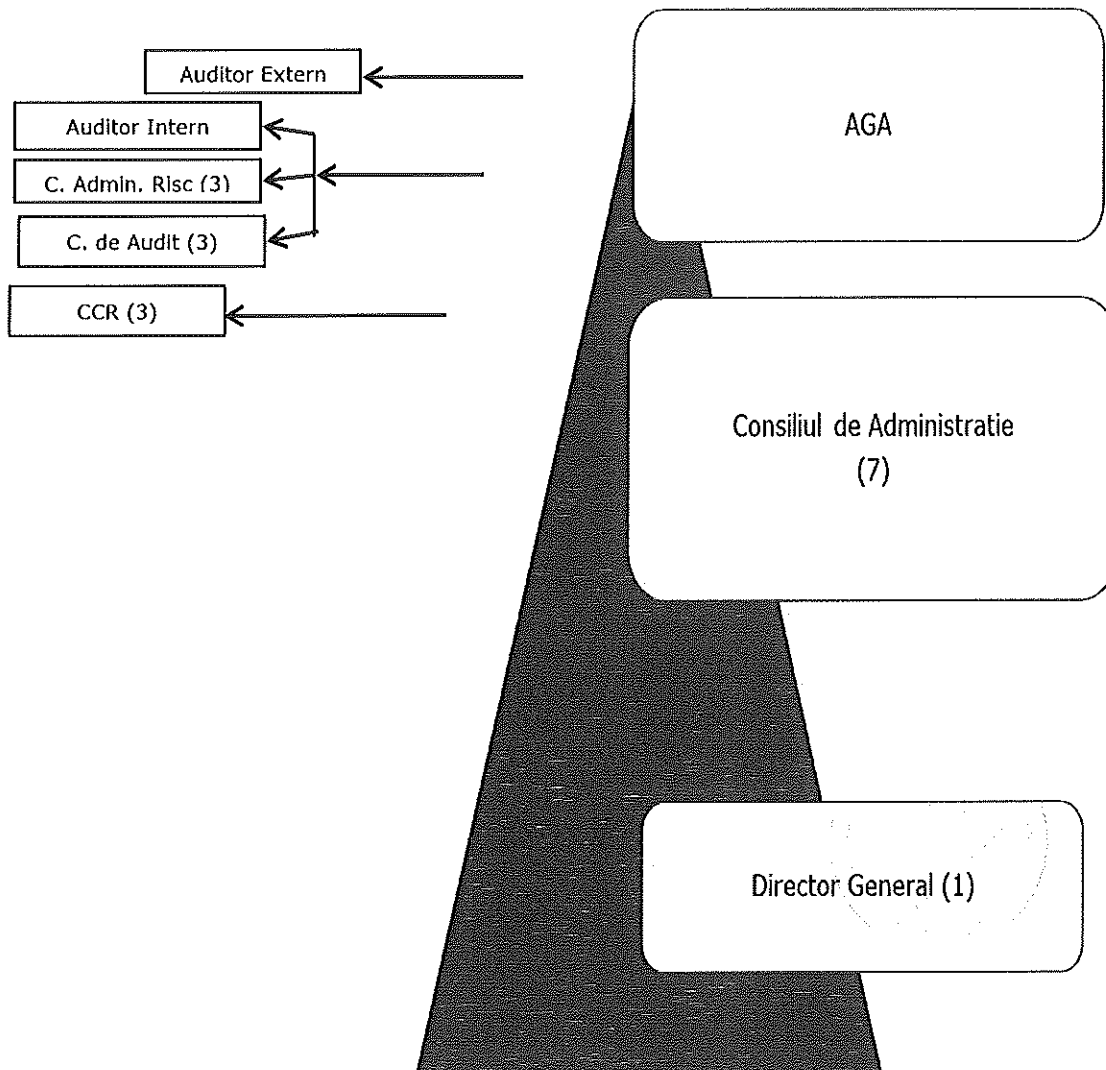
Cei mai importanți acționari din sistemul financiar românesc, băncile austriece, și-au redus expunerea pe țara noastră cu peste 4 miliarde de euro în ultimii doi ani, arată un studiu al Băncii Naționale a Austriei în care România este, alături de Ucraina, un exemplu negativ în ceea ce privește afacerile Vienei în Europa Centrală și de Est. În acest context, având în vedere că IFN-ul s-a repositionat, obținând finanțări de la băncile cu capital românesc, având disponibil la CEC Bank un sold neangajat de 800.000 euro, iar la Piraeus Bank un sold neangajat de 200.000 Euro.

## **7. ORGANIGRAMA**

**SC IMOCREDIT IFN SA** este o Instituție Financiară Nebancară înființată în anul 2003, societate pe acțiuni a cărui obiect principal de activitate îl reprezintă *Alte activități de creditare cod CAEN nr.6492*.

**Organizarea societății** - în prezent, Imocredit IFN SA are în componența sa:

- Departamentul Financiar Contabil
- Departamentul Trezorerie și Resurse Umane
- Departamentul Informatică și Raportări
- Departamentul de Vânzări și Marketing
- Departamentul de Colectare și recuperare debite
- Departament Juridic
- Departament Administrare credite
- Departament Analiză



În prezent **Consiliul de Administrație** al IFN-ului este format din 7 persoane. Domnul Pop Iosif - președinte, domnul Ghite Sorin Voicu- Vicepreședinte, domnul Nicola Olimpiu- Vicepreședinte, domnul Aldea Iacob, domnul Miron Martin, domnul Ster Radu și domnul Sabau Nicolae.

**IMOCREDIT** este membră a **Grupului Financiar Imofinance**. Imofinance S.A. deține un procent de 69.27% din capitalul social al Imocredit IFN.

În 2003, s-a constituit grupul financiar Imofinance pentru a oferi servicii financiare integrate. Grupul financiar include următoarele subsidiare: S.C. Imocredit IFN S.A., S.C. Imofinance S.A., S.C. Imoinvest S.A.

Principalul domeniu de activitate al Grupului constă în furnizarea de servicii bancare și financiare persoanelor fizice și juridice. Printre aceste servicii se numără: acordarea de credite ipotecare, credite imobiliare, credite de consum, credite IMM, dar și leasing financiar atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice



## 8. INFORMATII DESPRE TENDINTE

8.1. O declarație prin care se confirmă că perspectivele emitentului nu au suferit o deteriorare semnificativă de la data ultimelor sale situații financiare auditate și publicate. Dacă emitentul nu poate face o astfel de declarație, se oferă detalii cu privire la modificarea nefavorabilă semnificativă.

IFN-ul declară că perspectivele IFN-ului nu au suferit o deteriorare semnificativă de la data ultimelor sale situații financiare auditate și publicate, respectiv 31 decembrie 2013.

**8.2. Informații cu privire la orice tendință cunoscută, incertitudine sau cerință sau orice angajament sau eveniment care ar putea influența semnificativ perspectivele emitentului, cel puțin pentru exercițiul financiar curent.**

IFN-ul nu este la curent în legătură cu vreo tendință, vreun angajament sau eveniment care ar putea avea un efect negativ asupra perspectivelor Emitentului pentru exercițiul financiar în curs de desfășurare.

## **9. ORGANE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE**

Institutia are la ora actuala un numar de 20 persoane angajate. Personalul angajat are studii superioare si nivelul de pregatire necesar desfasurarii in conditii foarte bune a activitatii.

Distributia angajatilor pe categorii de activitati, prestatie si locatie

Anul	Nr. Mediu salariati	Vanzari	Analiza	Juridic	IT + Recuperare	Management	Locatii
2011	8	3	3	1	0	1	CJ, SB
2012	18	8	2	2	4	2	CJ, BH, MM, MS, SB
2013	18	8	2	2	4	2	CJ, BH, MM, SB
2014	16	8	2	3	2	1	CJ, B, BV, SB, MM, BH

Numarul de actiuni detinute de catre Membri Consiliului de Administratie si Conducerea Executiva

Nr.crt.	Nume Prenume	Actiuni	Procent
1.	Aldea Iacob	25.449	0,4810%
2	Ghite Sorin Voicu	48.577	0,9181%
3	Nicola Olimpiu Valentin	96.352	1,8210%
4.	Pop Iosif	194.287	3,6718%
5.	Sabau Vasile	111.430	2,1059%
6.	Ster Radu Voicu	94.943	1,7943%
7.	Martin Miron	0	0%

In prezent **Consiliul de Administratie** al IFN-ului este format din 7 persoane. Domnul Pop Iosif - presedinte, domnul Ghite Sorin Voicu- Vicepresedinte, domnul Nicola Olimpiu-

Vicepresedinte, domnul Aldea Iacob, domnul Miron Martin, domnul Ster Radu si domnul Sabau Nicolae.

<b>Nume</b>	<b>Funcția</b>	<b>Data expirării mandatului</b>
Pop Iosif	Presedintele Consiliului de Adminsitratie	14.04.2018
Ghite Sorin Voicu	Vicepresedintele Consiliului de Adminsitratie	14.04.2018
Nicola Olimpiu	Vicepresedintele Consiliului de Administratie	14.04.2018
Aldea Iacob	Membru al Consiliului de Administratie	14.04.2018
Miron Martin	Membru al Consiliului de Administratie	14.04.2018
Ster Radu	Membru al Consiliului de Administratie	14.04.2018
Sabau Nicolae	Membru al Consiliului de Administratie	14.04.2018

Conducerea IFN-ului este asigurată de către Consiliul de Administrație si de catre cele 2 persoane cu functii de conducere din cadrul companiei:

<b>Nume</b>	<b>Funcția</b>	<b>Experiența profesionala</b>
Rotis Dorel Ioan	Director general	35 ani
Toader- Ungur Mariana	Contabil Sef	25 ani

### **Prezentarea listei administratorilor societății comerciale**

#### **1. STER RADU VOICU**

Este membru în Consiliul de Administrație a acestia. Are vârsta de 60 de ani și este de profesie economist. A absolvit Faculataea de Stiinte Economice si Gestiunea Afacerilor, sectia Finante- Contabilitate in anul 1980. Intre anii 1980 -1983 activeaza ca si economist in cadrul Intreprinderii de Retele Electrice Cluj-Napoca. Intre 1983-1992 este economist principal, sef birou aprovizionare, sef birou financiar la Fabrica de Masini de Rectificat in Cluj –Napoca,iar intre anii 1992 -1996 indeplineste functie de director economic la societatea Seltron S.R.L. Din 1996-1999 este director economic in cadrul societati NCN Studio TV S.A. Din 1999 și până în prezent este director general la societatea Seltron Servicii S.R.L.

Data expirării mandatului este 14.04.2018.

Potrivit informațiilor furnizate de Dnul Ster Radu Voicu este administrator in cadrul urmatoarelor companii:



Denumirea societate	Funcția	Perioada
S.C. Orizont S.A. Campia Turzii	Administrator	2000 - Prezent
S.C. Hermes S.A. Bistrita	Administrator	2000 - Prezent
S.C. Parc S.A. Cluj	Administrator	2000 - Prezent

Deasemenea, potrivit informatiilor furnizate, Dnul Ster Radu Voicu:

- a) nu are relatii de familie cu nici un membru al organelor de administratie, conducere si supraveghere;
- b) nu a fost condamnat in relatie cu eventuale fraude comise in ultimii cinci ani;
- c) nu a actionat in calitati similare in cadrul vreunei societati care sa fi intrat in procedura de faliment, punere sub sechestru sau lichide in ultimii cinci ani;
- d) in ultimii cinci ani nu a fost incriminat oficial si/sau nu a fost sanctionat de autoritatile reglementare sau organismele profesionale si nu a fost descalificat de vreo instanta de a mai actiona ca membru al organelor de conducere, administrative sau de supraveghere ale unui emitent sau de actiona in conducerea afacerilor oricarui emitent;
- e) nu exista nici un potential conflict de interese intre interesele sale private sau alte obligatii si obligatiile sale fata de Imocredit IFN;
- f) nu exista niciun acord cu actionarii principali, clienti, furnizori, precum si orice alte persoane, in baza carora sa fi fost ales in functie;
- g) nu a acceptat niciun fel de restrictii, pentru o anumita perioada de timp, cu privire la o eventuala cesionare a participarilor la capitalul social al Imocredit IFN.

## 2. MIRON MARTIN

Este membru în Consiliul de Administrație. Are vârsta de 74 de ani și este de profesie economist. In anul 1966 a absolvit Facultatea de Biologie , specializarea Geografie in cadrul Universitatii Babes – Bolyai, din Cluj – Napoca. Un an mai tarziu , Facultatea de Comert, specializarea Relatii Economice Internationale.A absolvit Facultatea de Comert – The City University School of London, in anul 1978, tot in acest an a urmat Cursul Postuniversitar Marketing, specializarea Management International.

In perioada 1968 – 1976 ocupa functia de Director adjunct, in cadrul Oficiul Judetean de Turism Maramures, din anul 1976 si pana in anul 1991 indeplineste functia de Sef compartiment import – export, relatii externe,economist la Centrala Minerurilor si Metalurgiei Neferoase Baia Mare. Din anul 1991 – 1995 la societatea comerciala Intervalvo S.A. Baia Mare ocupa functia de director general si presedinte CA. In cadrul societatii comerciala Compania De

Distributie National S.A. Baia Mare ( parte a grupului Interbrew Belgia) ocupa functia de Director general si membru CA intre anii 1995 – 1999. Din anul 1999 – prezent indeplineste functia de director general si presedinte CA la societatea comerciala Intervalco S.A. Baia Mare. Din aprilie 2007 –prezent este membru CA la S.C. Imofinance S.A., din august 2003 si pana in aprilie 2007 este membru CA la societatea comerciala Imoinvest S.A. Din 30 ianuarie 2004 si pana in 29 august 2008 este membru CA al SSIF Broker S.A.,urmand ca din 24 februarie 2009 – noiembrie 2011 sa fie Membru in Consiliul de Administratie la SSIF Broker S.A.

Data expirarii mandatului este 14.04.2018.

Deasemeanea, potrivit informatiilor furnizate, Dnul Miron Martin:

- a) a actionat in calitati similare in cadrul unei societati care sa fi intrat in procedura de lichidare in ultimii cinci ani
- b) nu a fost condamnat in relatie cu eventuale fraude comise in ultimii cinci ani;
- c) in ultimii cinci ani nu a fost incriminat oficial si/sau nu a fost sanctionat de autoritatile de reglementare sau organismele profesionale si nu a fost descalificat de vreo instanta de a mai actiona ca membru al organelor de conducere, administrative sau de supraveghere ale unui emitent sau de actiona in conducerea afacerilor oricarui emitent;
- d) nu exista nici un potential conflict de interese intre interesele sale private sau alte obligatii si obligatiile sale fata de Imocredit IFN;
- e) nu exista niciun acord cu actionarii principali, clienti, furnizori, precum si orice alte persoane, in baza carora sa fi fost ales in functie;
- f) nu are relatii de familie cu nici un membru al organelor de administratie, conducere si supraveghere;
- g) nu a acceptat niciun fel de restrictii, pentru o anumita perioada de timp, cu privire la o eventuala cesionare a participarilor la capitalul social al Imocredit IFN.
- h) am fost membru al organelor de administratie, conducere sau supraveghere in urmatoarele societati:

Denumire societate	Funcția	Perioada
S.C. Intervalco S.A.	Membru CA	1991 – Prezent
S.C. Martexin S.A.	Membru CA	1991 – Prezent
S.C. Remat MM S.A.	Membru CA	2011 – Prezent
Grup Financiar Imofinance	Membru CA	2007 – Prezent
SSIF Broker S.A.	Membru CA	2004-2011

### 3. POP IOSIF

Este presedintele Consiliului de Administratie al societatii. Are vârsta de 65 de ani și este de profesie economist. In anul 1981, face partea din conducerea activitatii economice in cadrul Facultatii de Studii Economice, timp de un an. La CEPECA, in anul 1982, Metode si tehnici de analiza si conducere, face parte timp de un an. In perioada 1990-1993 detine functia de administrator, actionar la societatea Dacia Rediviva din Cluj-Napoca, tot in aceasta perioada este imputernicit al Statului la societatile Tehnofrig S.A. si Ardelul S.A. ,Cluj-Napoca. Din anul 1991-1992 ocupa functia de sef departament Traguri si Expozitii, Membru in Colegiu de Conducere Camera de Comert si Industrie Cluj. Membru in Consiliul de Administratie al societatii Argos S.A., tot in aceasta perioada participa la un schimb de experienta in domeniul economic si bancar in Italia, Austria, SUA si Canada.

Incepand din 1991-2007 este initiator, director, asociat, administrator al societatii Cambio din Cluj-Napoca. Intre anii 1993-1998 este vicepresedinte executiv la Actiuni si activitati in Asociatia Generala a economistilor, Filiala Cluj, tot in aceeasi perioada este Presedinte al Consiliului de Administratie, Director general, Initiator si membru fondator al Bancii Transilvania. Detine functia de initiator si actionar la urmatoarele societati : SaR Transilvania Cluj (asigurare-reasigurare), STRIM (valori mobiliare), Registrul Actionarilor Miorita Cluj, Initiator al Fondului Mutual Transilvania Cluj, Membru in Consiliul de Administratie la SAR Transilvania Cluj intre anii 1994-2002. La societatea Interoil S.A. Oradea este membru in Consiliul de Administratie intre anii 1998-2000.

Este Presedinte al Centrului de Dezvoltare Manageriale din Cluj-Napoca in perioada 1998-2003. Din anul 2000 si pana in prezent este Membru al Consiliului de Administratie la Transfond S.A., Bucuresti. Este Membru in Consiliul de Administratie al Asociatiei Romane a Bancilor, in perioada 2001-2002. Pe parcursul anului 2002, timp de un an este Director general al Camerei de Comert si Industrie Cluj. Detine functia de presedinte al Consiliului de Administratie, Fondator al Grupului Financiar Imofinance, Cluj-Napoca, din anul 2003- prezent.

Din anul 2011 pana in prezent este initiator si membru al Aliantei "Lobby pentru Cluj". Iar din 2012 – prezent, ocupa functia de initiator si membru fondator al Asociatiei CPL din Timisoara.

Data expirarii mandatului este 14.04.2018.

Potrivit informațiilor furnizate Dnului Pop Iosif:

- a) nu are relatii de familie cu nici un membru al organelor de administratie, conducere si supraveghere;
- b) nu a fost condamnat in relatie cu eventuale fraude comise in ultimii cinci ani;
- c) nu a actionat in calitati similare in cadrul vreunei societati care sa fi intrat in procedura de faliment, punere sub sechestru sau lichide in ultimii cinci ani;
- d) in ultimii cinci ani nu a fost incriminat oficial si/sau nu a fost sanctionat de autoritatile de reglementare sau organismele profesionale si nu a fost descalificat de vreo instanta de a mai actiona ca membru al organelor de conducere, administrative sau de supraveghere ale unui emitent sau de actiona in conducerea afacerilor oricarui emitent;
- e) nu exista nici un potential conflict de interese intre interesele sale private sau alte obligatii si obligatiile sale fata de Imocredit IFN;
- f) nu exista niciun acord cu actionarii principali, clienti, furnizori, precum si orice alte persoane, in baza carora sa fi fost ales in functie;
- g) nu a acceptat niciun fel de restrictii, pentru o anumita perioada de timp, cu privire la o eventuala cesionare a participarilor la capitalul social al Imocredit IFN.
- h) am fost membru al organelor de administratie, conducere sau supraveghere in urmatoarele societati:

Denumire societate	Funcția	Perioada
Imofinance S.A. Cluj	Presedinte Grup	2003 - prezent
Imocredit S.A. Cluj	Presedinte	2003 - prezent
Imoinvest S.A. Cluj	Presedinte	2003 - prezent
Transfond S.A. Bucuresti	Membru	2000 – prezent

#### 4. ALDEA IACOB

Este membru în Consiliul de Administrație. . Are vârsta de 63 de ani și este de profesie economist.

A absolvit Facultatea de Studii Economice din Cluj-Napoca in anul 1975. In anul 1976-1977 ocupa functia de economist la Intreprinderea Judeteana de Constructii Montaj Zalau. Detine functia de economist la Fabrica de mobile Libertatea Cluj in anul 1977-1985. Intre anii 1990-1994 activeaza ca si inspector la Directia Finantelor Publice , tot in aceasta perioada este membru AGA la Carbochim Cluj, Fabrica de bere Ursus si Fabrica de paine Panegrano Cluj. Din anul 1995 pana in prezent este administrator al S.C. Terrafarm S.R.L. Cluj.

Data expirarii mandatului este 14.04.2018.

Potrivit informațiilor furnizate Dnul Aldea Iacob:

- a) nu are relatii de familie cu nici un membru al organelor de administratie, conducere si supraveghere;
- b) nu a fost condamnat in relatie cu eventuale fraude comise in ultimii cinci ani;
- c) nu a actionat in calitati similare in cadrul vreunei societati care sa fi intrat in procedura de faliment, punere sub sechestru sau lichide in ultimii cinci ani;
- d) in ultimii cinci ani nu a fost incriminat oficial si/sau nu a fost sanctionat de autoritatile de reglementare sau organismele profesionale si nu a fost descalificat de vreo instanta de a mai actiona ca membru al organelor de conducere, administrative sau de supraveghere ale unui emitent sau de actiona in conducerea afacerilor oricarui emitent;
- e) nu exista nici un potential conflict de interese intre interesele sale private sau alte obligatii si obligatiile sale fata de Imocredit IFN;
- f) nu exista niciun acord cu actionarii principali, clienti, furnizori, precum si orice alte persoane, in baza carora sa fi fost ales in functie;
- g) nu a acceptat niciun fel de restrictii, pentru o anumita perioada de timp, cu privire la o eventuala cesionare a participarilor la capitalul social al Imocredit IFN.
- h) am fost membru al organelor de administratie, conducere sau supraveghere in urmatoarele societati:

Denumire societate	Funcția	Perioada
Imofinance	Membru CA	2008-2015
Imoinvest	Membru CA	2008-2015
Imocredit	Membru CA	2008-2015

#### 5. SABAU VASILE

Este administrator al societatii Imocredit IFN S.A . Are vârsta de 60 de ani și este de profesie inginer. A absolvit Institutul Politehnic din Cluj-Napoca, specializarea electrotehnica. Din anul 2000 pana in prezent ocupa functia de Administrator in cadrul Societatii comerciale Elis 7 S.R.L. Detine functia de Administrator la S.C. Spiact Cluj S.A. din anul 2004 si pana in prezent. La Societatea comerciala Elis Turism S.R.L. are calitatea de administrator din anul 2007 si pana in prezent. Din anul 2009 este Presedintele Consiliului de Administratie in cadrul Societatii comerciale Ruttrans S.A.

Iar din anul 2014 si pana in prezent indeplineste functia de administrator la Societatea comerciala Imocredit I.F.N. S.A, la S.C. Imoinvest S.A. si la S.C. Imofinance S.A.

Data expirarii mandatului este 14.04.2018.

Potrivit informațiilor furnizate Dnul Sabau Vasile:

- a) nu are relatii de familie cu nici un membru al organelor de administratie, conducere si supraveghere;
- b) nu a fost condamnat in relatie cu eventuale fraude comise in ultimii cinci ani;
- c) nu a actionat in calitati similare in cadrul vreunei societati care sa fi intrat in procedura de faliment, punere sub sechestru sau lichide in ultimii cinci ani;
- d) in ultimii cinci ani nu a fost incriminat oficial si/sau nu a fost sanctionat de autoritatile de reglementare sau organismele profesionale si nu a fost descalificat de vreo instanta de a mai actiona ca membru al organelor de conducere, administrative sau de supraveghere ale unui emitent sau de actiona in conducerea afacerilor oricarui emitent;
- e) nu exista nici un potential conflict de interese intre interesele sale private sau alte obligatii si obligatiile sale fata de Imocredit IFN;
- f) nu exista niciun acord cu actionarii principali, clienti, furnizori, precum si orice alte persoane, in baza carora sa fi fost ales in functie;
- g) nu a acceptat niciun fel de restrictii, pentru o anumita perioada de timp, cu privire la o eventuala cesionare a participarilor la capitalul social al Imocredit IFN.
- h) am fost membru al organelor de administratie, conducere sau supraveghere in urmatoarele societati:

Denumire societate	Funcția	Perioada
S.C. Ruttrans S.A.	Presedinte CA	2009 - Prezent
S.C. Spiact Cluj S.A.	Administrator	2004 – Prezent
S.C. Elis Turism S.R.L.	Administrator	2007 - Prezent
S.C. Elis 7 S.R.L.	Administrator	2000 – Prezent
S.C. Imocredit I.F.N. S.A.	Administrator	2014 – Prezent
S.C. Imoinvest S.A.	Administrator	2014 - Prezent
S.C. Imofinance S.A.	Administrator	2014 - Prezent

6. NICOLA OLIMPIU-VALENTIN

Este membru in Consiliul de Administratie. In perioada 1980-1985 a urmat cursurile Facultatii de Electrotehnica Cluj-Napoca, Institutul Politehnic Cluj-Napoca, specializarea inginer electrotehnic. Este de profesie inginer. Este actionar/asociat in societati cu scop patrimonial.

Presedinte al Consiliului de administratie/ membru al Consiliului de Administratie/administrator in societati cu scop patrimonial.

Data expirarii mandatului este 14.04.2018.

Potrivit informațiilor furnizate Dnul Nicola Olimpiu-Valentin:

- a) nu are relatii de familie cu nici un membru al organelor de administratie, conducere si supraveghere;
- b) nu a fost condamnat in relatie cu eventuale fraude comise in ultimii cinci ani;
- c) nu a actionat in calitati similare in cadrul vreunei societati care sa fi intrat in procedura de faliment, punere sub sechestru sau lichidare ( cu exceptia procedurii de dizolvare si lichidare simultana) in ultimii cinci ani.
- d) in ultimii cinci ani nu a fost incriminat oficial si/sau nu a fost sanctionat de autoritatile de reglementare sau organismele profesionale si nu a fost descalificat de vreo instanta de a mai actiona ca membru al organelor de conducere, administrative sau de supraveghere ale unui emitent sau de actiona in conducerea afacerilor oricarui emitent;
- e) nu exista nici un potential conflict de interese intre interesele sale private sau alte obligatii si obligatiile sale fata de Imocredit IFN;
- f) nu exista niciun acord cu actionarii principali, clienti, furnizori, precum si orice alte persoane, in baza carora sa fi fost ales in functie;
- g) nu a acceptat niciun fel de restrictii, pentru o anumita perioada de timp, cu privire la o eventuala cesionare a participarilor la capitalul social al Imocredit IFN.
- h) am fost membru al organelor de administratie, conducere sau supraveghere in urmatoarele societati:

Denumire societate	Funcția	Perioada
Imocredit IFN S.A.	Administrator	2010 – Prezent
Imofinance S.A.	Administrator	2010 – Prezent
Imoinvest S.A.	Administrator	2010 –Prezent

## 7. GHITE SORIN –VOICU

Domnul Ghite are calitatea de administrator. A absolvit Institutul politehnic Cluj-Napoca, sectia masini –unelte, specialitatea inginer. In anul 1984-1986 a fost inginer la Uzina Mecanica Aiud, in 1986 indeplineste functia de inginer la Uzina Mucart Cluj-Napoca. Din anul 1987 si pana in 1989 este inginer la Concernul Hitachi, conducand sectia de service pentru aparate de aer conditionat si in paralel si-a infiintat propria firma care se ocupa de comert cu aparatura electronic, PC-uri, etc.

A obtinut cetatenia austriaca in anul 1990, s-a reintors in Romania, unde a infiintat o companie comerciala care se ocupa in primul rand cu tehnica de calcul si produse electronice si electrocasnice.

Pe parcursul anilor 1992 si pana in 2000 a fost asociat si administrator la Societatea comerciala TV Cablu S.R.L, care a fost infiintata alaturi de alti 3 parteneri prima companie de televiziune prin cablu.

In perioada 2000 – 2005 a indeplinit functia de actionar si administrator al Societatii comerciale Astral Telecom S.A., care a devenit una din cele mai mari societati de televiziune prin cablu, transmisii de date, telefonie fixa si internationala din Romania.

In prezent este Membru Fondator si actionar la Banca Trnasilvania S.A, actionar si administrator la Societatea comerciala Imofinance S.A., actionar si administrator lam Societatea comerciala Imocredit I.F.N. S.A. si actionar si administrator la Societatea comerciala Imoinvest S.A.

Data expirarii mandatului este 14.04.2018.

Potrivit informațiilor furnizate Dnul Ghite Sorin-Voicu:

- a) nu are relatii de familie cu nici un membru al organelor de administratie, conducere si supraveghere;
- b) nu a fost condamnat in relatie cu eventuale fraude comise in ultimii cinci ani;
- c) nu a actionat in calitati similare in cadrul vreunei societati care sa fi intrat in procedura de faliment, punere sub sechestru sau lichide in ultimii cinci ani;
- d) in ultimii cinci ani nu a fost incriminat oficial si/sau nu a fost sanctionat de autoritatile de reglementare sau organismele profesionale si nu a fost descalificat de vreo instanta de a mai actiona ca membru al organelor de conducere,



- administrative sau de supraveghere ale unui emitent sau de actiona in conducerea afacerilor oricarui emitent;
- e) nu exista nici un potential conflict de interese intre interesele sale private sau alte obligatii si obligatiile sale fata de Imocredit IFN;
- f) nu exista niciun acord cu actionarii principali, clienti, furnizori, precum si orice alte persoane, in baza carora sa fi fost ales in functie;
- g) nu a acceptat niciun fel de restrictii, pentru o anumita perioada de timp, cu privire la o eventuala cesionare a participarilor la capitalul social al Imocredit IFN
- h) am fost membru al organelor de administratie, conducere sau supraveghere in urmatoarele societati:

Denumire societate	Funcția	Perioada
Imofinance	Administrator	2007 - Prezent
Imocredit	Administrator	2007 - Prezent
Imoinvest	Administrator	2007 - Prezent

### Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale

#### 1. ROTIS DOREL IOAN

Domnul Rotis Dorel Ioan este Director General al societatii . Are vârsta de 66 de ani și este de profesie economist.

Detine functia de Director economic al societatii Carbochim S.A. Cluj-Napoca in perioada 2003-2005, tot in cadrul acestei societati ocupa functia de Director vanzari in anii 2005-2008. Din perioada 2008-2009 este Director general in cadrul societatii Microimo IFN S.A., iar din anul 2009 pana in prezent este Director General al societatii Imocredit IFN S.A.

Data expirarii mandatului este 15.08.2017.

Potrivit informațiilor furnizate Dnul Rotis Dorel Ioan:

- a) nu are relatii de familie cu nici un membru al organelor de administratie, conducere si supraveghere;
- b) nu a fost condamnat in relatie cu eventuale fraude comise in ultimii cinci ani;
- c) nu a actionat in calitati similare in cadrul vreunei societati care sa fi intrat in procedura de faliment, punere sub sechestru sau lichide in ultimii cinci ani;
- d) in ultimii cinci ani nu a fost incriminat oficial si/sau nu a fost sanctionat de autoritatile de reglementare sau organismele profesionale si nu a fost descalificat de vreo instanta de a mai actiona ca membru al organelor de conducere,

administrative sau de supraveghere ale unui emitent sau de actiona in conducerea afacerilor oricarui emitent;

- e) nu exista nici un potential conflict de interese intre interesele sale private sau alte obligatii si obligatiile sale fata de Imocredit IFN;
- f) nu exista niciun acord cu actionarii principali, clienti, furnizori, precum si orice alte persoane, in baza carora sa fi fost ales in functie;
- g) nu a acceptat niciun fel de restrictii, pentru o anumita perioada de timp, cu privire la o eventuala cesionare a participarilor la capitalul social al Imocredit IFN
- h) am fost membru al organelor de administratie, conducere sau supraveghere in urmatoarele societati:

Denumire societate	Functia	Perioada
S.C. Sinterom S.A.	Membru CA	14.04.2013 - Prezent

## 2. UNGUR-TOADER MARIANA

Domna Ungur-Toader Mariana este Sef departament financiar-contabil a societatii din anul 2008. Are varsta de 42 de ani.

Pe parcursul perioadei 1995 -1998 ocupa functia de economist al societatii Vioris Parfumerie S.R.L Cluj-Napoca, tot la aceasta societatea in anii 1999 – 2007 detine functia de Director economic.

Din anul 2007 pana in ianuarie 2008 este Director economic in cadrul societatii MGT Grup S.R.L. Cluj-Napoca.

Potrivit informațiilor furnizate Dna Ungur-Toader Mariana:

- a) nu are relatii de familie cu nici un membru al organelor de administratie, conducere si supraveghere;
- b) nu a fost condamnat in relatie cu eventuale fraude comise in ultimii cinci ani;
- c) nu a actionat in calitati similare in cadrul vreunei societati care sa fi intrat in procedura de faliment, punere sub sechestru sau lichide in ultimii cinci ani;
- d) in ultimii cinci ani nu a fost incriminat oficial si/sau nu a fost sanctionat de autoritatile de reglementare sau organisme profesionale si nu a fost descalificat de vreo instanta de a mai actiona ca membru al organelor de conducere, administrative sau de supraveghere ale unui emitent sau de actiona in conducerea afacerilor oricarui emitent;

- e) nu exista nici un potential conflict de interese intre interesele sale private sau alte obligatii si obligatiile sale fata de Imocredit IFN;
- f) nu exista niciun acord cu actionarii principali, clienti, furnizori, precum si orice alte persoane, in baza carora sa fi fost ales in functie;
- g) nu a acceptat niciun fel de restrictii, pentru o anumita perioada de timp, cu privire la o eventuala cesionare a participarilor la capitalul social al Imocredit IFN

Exercitarea atributiilor de conducere la nivel de directori se realizeaza in baza unui contract de management pe o perioada determinata de 4 ani.

Cuantumul renumeratiilor platite si beneficiile in natura acordate de catre Imocredit IFN catre Membri Consiliului de Administratie si conducerea executiva:

Anul	Indemnizatii acordate Membrilor Consiliului de Administratie	Indemnizatii acordate Conducerii Executive
2013	93.235 lei	111.500 lei
2014	104.806 lei	74.965 lei

Nr crt.	Numele si prenumele	Functia	Anul/Suma			
			2011	2012	2013	2014
1	NICOLA OLIMPIU VALENTIN	Vicepresedinte CA	1.370	2.860	1.488	2.205
2	ALDEA IACOB	Membru CA	1.918	2.860	3.005	3.465
3	GHITE SORIN VOICU	Vicepresedinte CA	1.644	1.144	2.176	2.205
4	MARTIN MIRON	Membru CA	1.918	2.002	2.748	2.520
5	POP IOSIF	Presedinte CA	72.075	76.863	87.109	89.371
6	STER RADU VOICU	Vicepresedinte CA	1.370	1.716	2.089	1.890
7	ISTRATE SANDA	Membru CA	1.644	1.144	3.034	945
8	SABAU VASILE	Membru CA	-	-	-	2.205
9	ROTIS DOREL IOAN	Director general	71.684	72.863	75.420	74.965

10	UNGUR-TOADER MARIANA	Sef Dep. Financiar Cont.	49.750	49.869	39.244	30.589
TOTAL			203.373	211.321	216.313	210.360

## 10. FUNCTIONAREA ORGANELOR DE ADMINISTRARE SI DE CONDUCERE

### Comitetul de Audit.

Componenta Cornitetului de Audit (format din 3 persoane) se stabileste de catre Adunarea Generala a Actionarilor si trebuie sa aiba in vedere cerinta ca toti membrii Comitetului de Audit sa aiba experienta relevanta in domeniul contabilitatii, auditului si al managementului riscului.

#### Atributiile Comitetului de Audit

- monitorizarea aplicarii corespunzatoare a procesului de raportare financiara si a modului de aplicare a procedurilor contabile;
- monitorizarea auditului financiar (statutar) al situatiilor financiare;
- realizarea de propuneri privind distributia profilului;
- realizarea de recomandari privind selectarea, numirea, re-numirea, inlocuirea auditorului extern (statutar) precum si termenii si conditiile renumcrarii acestuia;
- formularea de recomandari privind seiectia, numirea sau revocarea audirului intern precurn si bugetul alocat auditului intern;
- verificarea si monitorizarea independentei auditorului extern (statutar);
- verificarea conformitatii rapoartelor de audit elaborate cu planul de audit aprobat la nivelul companiei;
- examinarea in mod regulat a eficientei sistemului de control intern;
- monitorizarea comitetului de administrare a riscurilor;
- supravgheaza modul de implementare de catre structura de conducere a recomandariilor auditului intern;
- supravegheaza raspunsul managementului la recomandariile auditului extern;
- auditarea declaratiei conducerii asupra guvernantei corporative;
- supravegherea serviciilor non-audit furnizate de auditorul extern (statutar) pentru a determina masura in care furnizarea acestor servicii ar putea influenta independenta auditorului extern;

- monitorizarea eforturilor întreprinse de management pentru a asigura conformitatea cu cadrul legislativ aplicabil;

**Comitetul de Administrare a Riscurilor** format din 3 persoane alese de către Consiliul de Administrație. Funcția de administrare a riscurilor este o componentă importantă a sistemului de control intern. Acesta este organizată independent și se află sub directă supraveghere a Consiliului de Administrație. Funcția de control al riscurilor este componentă a funcției de administrare a riscurilor și asigură conformitatea cu politicile în domeniul riscurilor.

### **Auditul intern**

Misiunea activității de audit intern este aceea de a asigura ca obiectivele companiei sunt îndeplinite cu succes. În acest sens, Auditorul intern

- Desfășoară misiuni de audit în scopul formării unei opinii cu privire la adecvarea și eficacitatea Sistemului de control intern, cât și al procedurilor și principiilor ce au fost stabilite pentru gestionarea riscului și a guvernantei corporatiste.
- Evaluează organizarea și funcționarea sistemelor și mecanismelor în scopul furnizării informațiilor financiare și manageriale credibile, complete și la timp.
- Examinează în detaliu cazurile care pot afecta interesele băncii.
- Transmite propuneri pentru corectarea oricăror deficiențe identificate în cadrul misiunilor de audit, cât și pentru îmbunătățirea proceselor și mecanismelor de control.
- Monitorizează implementarea și eficacitatea acțiunilor întreprinse pentru corectarea deficiențelor menționate mai sus.
- Informează managementul și Consiliul de Administrație cu privire la îndeplinirea
- obiectivelor Sistemului de control intern.

Auditorul intern se subordonează din punct de vedere funcțional Consiliului de Administrație.

**Comitetul de credit**, format din 3 persoane, are următoarele atribuții:

- analizează și aprobă toate creditele din cadrul IFN-ului, iar cele cu o valoare mai mare de 100.000 euro le supune spre aprobare și Consiliului de Administrație;
- revizuieste și propune măsuri pentru creditele restante;
- rescadentează creditele;
- participă la elaborarea politicii de creditare;
- elaborează norme de creditare în conformitate cu legislația în vigoare.
- urmărește respectarea politicii de creditare, a normelor bancare și normelor interne;

Activitatea departamentelor la nivelul institutiei, este guvernata de o serie de documente metodologice de tipul regulamentelor, normelor, politicilor si procedurilor interne, actualizate in permanenta functie de contextul economic in care se desfasoara activitatea si noile reglementari legale aparute.

Pentru administrarea corespunzatoare a riscurilor semnificative, institutia utilizeaza un sistem de stabilire a limitelor de expunere la risc si de monitorizare a acestora, un sistem de raportare a expunerilor la riscuri precum si programe de instruire a salariatilor.

In vederea asigurarii unui control intern cat mai eficient, institutia si-a identificat si evaluat permanent riscurile semnificative atat la nivel de ansamblu, cat si la nivelurile organizatorice ale punctelor de lucru, cu luarea in considerare a factorilor interni (natura activitatilor desfasurate, complexitatea structurii organizatorice, calitatea personalului si nivelul fluctuatiei personalului etc.) si externi (factorii macro-economici., schimbari legislative, schimbari legate de mediul concurential, progrese tehnologice, etc).

Evaluarea riscurilor se face privind (in principal) posibilitatea producerii unor riscuri/ evenimente, gradul de incidenta a acestora in desfasurarea activitatii, precum si modul de incadrare in limitele stabilite pe categorii de riscuri semnificative.

Recuperarea de creante in cadrul companiei se realizeaza prin departamentul propriu de colectare si recuperare debite (4 juristi), creante ce au constituit surse de finantare pentru noile plasamente.

Adecvarea capitalului este guvernata de reglementarile locale in vigoare care sunt in conformitate cu Directivele Europene. Pentru evaluarea adecvarii capitalului intern la riscuri, institutia identifica si evalueaza toate riscurile semnificative la care este sau poate fi expus.

Institutia calculeaza si evalueaza in mod continuu capitalul intern si necesitatile de capital intern, pentru acoperirea nevoilor de activitate si a riscurilor aferente.

Intre Directorul General, Dnul Rotis Dorel si Imocredit IFN este incheiat un contract de management care se inregistreaza la Oficiul Registrului Comertului. La data intocmirii prezentului prospect intre dna Ungur Toader Mariana – Contabil Sef si Emitent este incheiat un contract individual de munca.

In conformitate cu contractele incheiate cu membrii organelor de conducere, in cazul revocării directorului general pentru alte motive decât încălcarea culpabilă de către acesta a obligațiilor sale contractuale, compania îi va plăti o compensație în valoare de 3 remunerații lunare brute. Plata acestei compensații se face în termen de 10 zile de la data încetării prezentului contract.

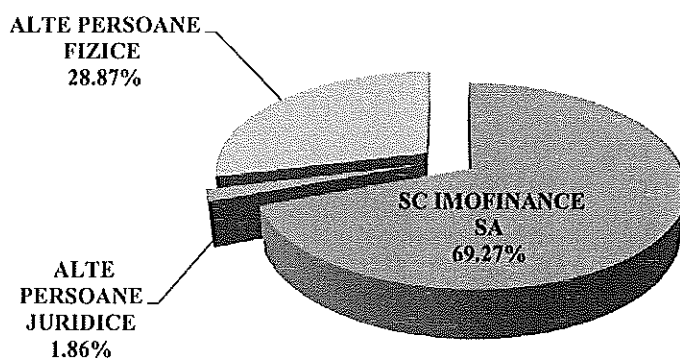
În cazul renunțării intempestive a directorului general la mandatul încredințat, fără respectarea preavizului de 60 zile calendaristice, acesta va achita companiei, separat de daunele pe care societatea le va înregistra datorită neîndeplinirii sarcinilor directorului general, pe perioada celor 60 de zile calendaristice de preaviz, o sumă echivalentă cu remunerația de bază

pentru 3 luni de zile. Plata acestei sume (remunerația de bază pentru 3 luni de zile) se va face în termen de 10 zile de la data încetării contractului.

Dl. Dorel Rotis în calitate de reprezentant legal al Imocredit IFN , declar că Imocredit IFN S.A. respecta regimul de administrare a societăților comerciale în vigoare în România.

## 11. ACȚIONARI PRINCIPALI

Structura capitalului social la 31.12.2013, se prezintă, după cum urmează:



### Structura acționariat Imofinance IFN

Nr.crt.	Nume Prenume	Nr.Actiuni	Procent
1	Nicola Felicia	480.198	11,2146%
2	Nicola Olimpiu	480.198	11,2146%
3	Pop Iosif	485.232	11,3322%
4	Alții acționari	2.836.262	66,2386%
	<b>Total</b>	<b>4.281.890</b>	<b>100%</b>

### Acționari semnificativi

Imofinance S.A. este singurul acționar care deține mai mult de 10% din capitalul social al IFN-ului, și anume 69.27%.

Niciun acționar nu poate deține 10% sau mai mult din capitalul social total al IFN, exceptând S.C. Imofinance S.A.

S.C. IMOCREDIT IFN S.A. detine participatii la capitalul social al altor firme, dupa cum urmeaza:

Nr.	FIRMA	CUI	PONDERE %	VALOARE (lei)
1.	SC IMOINVEST SA	15697381	3,9541	1.272.980

## Operatiuni cu persoane implicate

*SITUATIA*  
*OPERATIUNILOR CU PERSOANE AFLATE IN RELATII SPECIALE*  
*in perioada 2011 - 2014*

### Venituri / Cifra de afaceri

-lei -

Nr. Crt.	An	Cifra de afaceri	Venituri din Operatiuni cu persoane implicate					
			Total	%	Expert Invest / Pop Iosif	%	Ster Silviu / Ster Radu	%
0	1	2	3=5+7	4	5	6	7	7
1	2011	4.902.415	26.175,57	0,53%	16.130,71	0,33%	10.044,86	0,20%
2	2012	4.727.745	23.384,85	0,49%	14.309,45	0,30%	9.075,40	0,19%
3	2013	4.381.849	19.996,56	0,46%	11.561,32	0,26%	8.435,24	0,19%
4	2014	3.412.536	16.975,19	0,50%	9.079,83	0,27%	7.895,36	0,23%

Toate operatiunile cu persoanele implicate au fost desfasurate in conditiile pietei.

## 12. INFORMAȚII FINANCIARE PRIVIND PATRIMONIUL, SITUAȚIA FINANCIARĂ ȘI REZULTATELE EMITENTULUI

### 12.1. Informații financiare istorice

Informațiile financiare incluse în acest Prospect sunt extrase din situațiile financiare ale Emitentului la 31 Decembrie 2014 preliminară 31 Decembrie 2013, 31 Decembrie 2012 și 31 Decembrie 2011.



Politicile contabile adoptate de Emitent pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare incheiate la 31.12.2011, 31.12.2012, 31.12.2013 sunt in conformitate cu cele prevazute in reglementariile legale in vigoare, respectiv:

- Legea contabilitatii nr.82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.93/2009 privind institutiile financiare nebancaare
- Ordonanta Guvernului nr. 28/2006 privind reglementarea unor masuri financiare-fiscale, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordinul Guvernatorului Bancii Nationale a Romaniei nr.27/2011 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu directivele europene, aplicabile institutiilor de credit, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordin BNR nr.4/2010 pentru modificarea modelelor situatiilor financiare periodice si a normelor metodolige privind intocmirea si utilizarea acestora, aplicabile institutiilor financiare nebancaare, aprobate prin Ordin BNR nr.18/2007
- Ordin BNR nr.10/2012 pentru aprobarea Sistemului de raportare contabila semestriala aplicabil entitatilor ce intra in sfera de reglementare contabila a Bancii Nationale a Romaniei

Au fost avute in vedere de asemenea si celelalte principia contabile prevazute de Legea 82/1991 si OG BNR 27/2011, respectiv:

- Principiul prudentei
- Principiul independentei exercitiului
- Principiul evaluarii separate a elementelor de active si pasiv
- Principiul intangibilitatii bilantului de deschidere
- Principiul necompensarii
- Principiul prevalentei economicului asupra juridicului
- Principiul pragului de semnificatie
- Principiul permanentei metodelor

#### Bilant (Lei)

Activ	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014 preliminare
Casa si alte valori	81	10.766	9.984	5.441
Creante asupra institutiilor de credit	1.948.089	2.492.567	882.667	590.913
-la vedere	73.646	88.406	161.282	48.462
-alte creante	1.874.443	2.404.161	721.385	542.451
Creante asupra clientelei	51.501.074	44.179.228	41.714.984	43.742.061
Obligatiuni si alte titluri cu venit fix	0	0	0	0
- emise de organisme publice	0	0	0	0

-emise de alti emitenti, din care:	0	0	0	0
- obligatiuni proprii	0	0	0	0
Actiuni si alte titluri cu venit variabil	0	0	0	0
Participatii, din care:	0	0	0	0
- participatii la institutiile de credit	0	0	0	0
Parti in cadrul societatilor comerciale legate, din care:	1.427.815	1.272.980	1.272.980	1.272.980
- parti in cadrul institutiilor de credit	154.835	0	0	0
Imobilizari necorporale, din care:	0	0	0	0
- cheltuieli de constituire	0	0	0	0
- fondul comercial, in masura in care a fost achizitionat cu titlu oneros	0	0	0	0
Imobilizari corporale, din care:	0	6.505	0	0
-terenuri si constructii utilizate in scopul desfasurarii activitatii proprii	0	0	0	0
Capital subscris si nevarsat	0	0	0	0
Alte active	41.840	2.108.530	4.281.867	4.008.013
Cheltuieli inregistrate in avans si venituri angajate	214.562	185.921	196.036	91.732
<b>Total activ</b>	<b>55.133.461</b>	<b>50.256.497</b>	<b>48.358.518</b>	<b>49.711.140</b>
<b>Datorii si capitalul propriu</b>				
Datorii privind institutiile de credit	32.980.531	24.538.407	20.299.387	20.584.043
- la vedere	0	0	0	0
-la termen	32.980.531	24.538.407	20.299.387	20.584.043
Datorii privind clientela	142.675	98.186	126.421	119.203
- la vedere	142.675	98.186	126.421	119.203
-la termen	0	0	0	0
Datorii constituite prin titluri	0	0	0	0
- obligatiuni	0	0	0	0
- alte titluri	0	0	0	0
Alte datorii	133.805	132.814	493.239	268.943
Venituri inregistrate in avans si datorii angajate	113.181	137.524	171.894	215.975
Provizioane	0	0	0	0
-provizioane pentru pensii si obligatii similare	0	0	0	0
- provizioane pentru impozite	0	0	0	0

- alte provizioane	0	0	0	0
Datorii subordonate	0	0	0	0
Capital social subscris	23.841.875	25.677.740	25.677.740	26.456.485
Prime de capital	3	3	3	0
Rezerve	606.457	702.244	811.084	874.628
- rezerve legale	606.457	702.244	811.084	874.628
- rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	
- alte rezerve	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	0	0	0	0
Actiuni proprii	0	0	0	0
Rezultat reportat				0
- Profit	0	0	0	5
-Pierdere	3.426.530	2.850.389	1.030.420	0
Rezultatul exercitiului financiar				
- Profit	780.489	1.915.755	1.918.010	1.255.399
-Pierdere	0	0	0	0
Repartizarea profitului	39.025	95.787	108.840	62.544
<b>Datorii si capitalul propriu</b>	<b>55.133.461</b>	<b>50.256.497</b>	<b>48.358.518</b>	<b>49.711.140</b>

#### Elemente din contul de profit si pierdere (lei)

Denumirea indicatorului	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Dobanzi de primit si venituri asimilate, din care:				2.836.176
4.021.524	3.934.597	3.705.006		
- aferente obligatiunilor si altor titluri cu venit fix	0	0	0	0
Dobanzi de platit si cheltuieli asimilate	1.976.384	1.458.849	955.449	941.576
Venituri privind titlurile	0	0	0	
- venituri din actiuni si alte titluri cu venit variabil	0	0	0	
- venituri din participatii	0	0	0	
- venituri din parti in cadrul soc com legate	0	0	0	
Venituri din comisioane	885.185	812.168	682.823	578.614
Cheltuieli din comisoane	58.781	81.318	132.341	101.401
Profit sau pierdere neta din operatiuni financiare	177.470	495.554	226.571	-74.420

Alte venituri din exploatare	28.933	128.092	468.140	410.659
Cheltuieli administrative generale	1.712.702	2.028.026	2.166.474	1.760.928
- Cheltuieli cu personalul, din care:	519.363	829.759	866.740	982.612
- Salarii	411.709	660.323	543.565	790.706
- Cheltuieli cu asigurarile sociale, din care:	107.654	169.436	177.248	191.906
- cheltuieli aferente pensiilor	0	0	0	0
-alte cheltuieli administrative	1.193.339	1.198.267	1.299.734	778.316
Corectii asupra valorii imobilizarilor necorporale si corporale	9.399	2.504	448	142.197
Alte cheltuieli de exploatare	2.924	119.816	33.044	142.197
Corectii asupra valorii creantelor si provizioanelor pentru datorii contingente si angajamente	1.700.936	3.584.981	2.870.436	6.523.115
Reluati din corectii asupra valorii creantelor si provizioanelor pentru datorii contingente si angajamente	1.128.503	3.820.838	3.252.456	7.170.579
Corectii asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizari financiare, a participatiilor si a partilor in cadrul soc com legate	0	0	0	0
Reluati din corectii asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizari financiare, a participatiilor si a partilor in cadrul soc com legate	0	0	0	0
Rezultatul activitatii curente				
- Profit	780.489	1.915.755	2.176.804	1.452.391
-Pierdere	0	0	0	0
Venituri extraordinare	0	0	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0	0	0
Rezultatul activitatii				

extraordinare				
- Profit	0	0	0	0
-Pierdere	0	0	0	0
Venituri totale	19.849.301	18.161.374	16.811.285	14.394.382
Cheltuieli totale	19.068.812	16.245.619	14.634.481	12.941.991
Rezultatul brut				
-Profit	780.489	1.915.755	2.176.804	1.452.391
-Pierdere	0	0	0	0
Impozitul pe profit	0	0	258.794	196.992
Alte impozite ce nu apar in elementele de mai sus	0	0	0	0
Rezultatul net al exercitiului financiar				
-Profit	780.489	1.915.755	1.918.010	1.255.399
-Pierdere				0

Tranzactiile Emitentului in moneda straina sunt inregistrate in contabilitate la cursurile de schimb din data efectuarii lor, castigurile si pierderile rezultate din decontarea unor astfel de tranzactii precum si conversia unor active si passive monetare exprimate in moneda straina, fiind recunoscute in contul de profit si pierdere.

La sfarsitul fiecarei luni, elementele exprimate in devize, din bilant si din afara bilantului, se evalueaza in functie de cursul de schimb comunicat de BNR a Romaniei din ultima zi bancara a lunii in cauza.

Diferentele din sumele rezultate din evaluarea periodica se inregistreaza astfel:

- Diferentele aferente activelor in devize inregistrate ca imobilizari financiare sunt inregistrate in conturi analitice distinct deschise in cadrul conturilor in care sunt evidentiata respectivele active in devize
- Celelalte diferente se inregistreaza in conturile de venituri si cheltuieli privind operatiunile de schimb.

Imobilizarile necorporale sunt prezentate la costurile de achizitie minus ajustarile cumulate de valoare si sunt amortizabile intr-o perioada de 1-3 ani. Licentele de software achizitionate sunt capitalizate pe baza costurilor contractate pentru achizitionarea si punerea in aplicare a respectivului software. Costurilor asociate cu mentenanta programelor de software sunt inregistrate ca si cheltuieli la momentul la care sunt contractate.

Imobilizarile corporale reprezinta active care:

- Sunt detinute de Emitent pentru a fi utilizate in productia de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi inchiriate tertilor sau pentru a fi folosite in scopuri administrative si
- Sunt utilizate pe o perioada mai mare de un an

Imobilizarile corporale sunt recunoscute initial si inregistrate in contabilitate la cost istoric.

Costurile cu intretinerea si reparatiile mijloacelor fixe sunt trecute pe cheltuieli atunci cand se efectueaza. Cheltuielile ulterioare care au ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai imobilizarilor corporale si conduc la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial, sunt recunoscute ca o componenta a imobilizarilor corporale respective. Obtinerea de beneficii se poate realiza fie direct prin cresterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de intretinere si functionare.

Imobilizarile sunt prezentate in bilant la valoarea ramasa reprezentand valoarea de inventar minus ajustarile cumulate de valoare. Amortizarea imobilizarilor corporale se inregistreaza in cheltuielile de exploatare ale Emitentului si se calculeaza la intreaga valoare de intrare a imobilizarilor corporale, prin metoda liniara, de-a lungul duratei de viata normale stabilite astfel:

	Durata in ani
Constructii	30 -50
Echipamente tehnologice	4-20
Mijloace de transport	4-5
Alte instalatii, mobilier	3-20
Imobilizari in curs	Nu se amortizeaza

Amortizarea imobilizarilor corporale inchiriate de la terti se calculeaza si se inregistreaza in contabilitate de catre entitatea care le are in proprietate. Amortizarea investitiilor la imobilizarea corporale inchiriate, efectuate de catre Emitent, se calculeaza si inregistreaza in contabilitate de catre Emitent, pe perioada contractului de inchiriere sau pe durata de viata normala a investitiei, oricare dintre acestea este mai mica. Terenurile nu se amortizeaza.

Imobilizarile corporale sunt scoase din evident la cedare sau casare, atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara. Elementele de imobilizari corporale care au fost cedate sau casate sunt eliminate din bilant impreuna cu amortizarea cumulate corespunzatoare, iar profitul sau pierderea rezultate dintr-o asemenea operatiune se determina ca diferenta între suma obtinuta si valoarea contabila neta si este inclusa in rezultatul de exploatare al perioadei.

La inchiderea exercitiului financiar, imobilizarile corporale se reflecta in situatiile financiare la valoarea de intrare, pusa de acord cu rezultatele inventarierii. In acest scop valoarea de intrare se compara cu valoarea stabilita pe baza inventarierii, denumita valoarea de inventar.

Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar și valoarea contabilă netă se înregistrează în contabilitate pe seama unei amortizări suplimentare, în cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibilă sau se efectuează o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare atunci când deprecierea este reversibilă.

Imobilizările financiare cuprind:

- Titluri de participare
- Parti în societățile comerciale legate
- Titluri destinate a fi folosite în mod durabil în activitatea instituției.

Stocurile sunt înregistrate la cea mai mică valoare între cost și valoarea netă realizabilă. În situațiile financiare, stocurile sunt prezentate la valoarea realizabilă netă, diferența dintre valoarea realizabilă netă și valoarea contabilă fiind reprezentată de ajustările pentru deprecierea stocurilor.

În contabilitate, evidența este ținută la costul de achiziție. La ieșirea din gestiune a stocurilor acestea se evaluează și înregistrează în contabilitate prin aplicarea metodei costului mediu ponderat. Activele corporale de natură obiectelor de inventar, sunt trecute pe cheltuielile de regulă în momentul dării lor în folosință.

Creanțele sunt înregistrate la valoarea nominală minus ajustările pentru deprecierea acestora. În scopul raportării privind fluxurile mijloacelor bănești, mijloacele bănești și echivalentele cuprind solduri cu scadența de mai puțin de trei luni, de la data achiziției:

- Numerar
- Conturi curente la bănci
- Depozite bancare

Când Emitentul este locatar într-o chirie/leasing prin care se transferă Emitentului în mod substanțial toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate, mijloacele în leasing sunt capitalizate în proprietate și mijloacele fixe la începerea leasingului la cea mai joasă valoare justă a mijlocului fix închiriat și la valoarea prezentă a plăților de chirie minimă.

Fiecare plată de leasing este alocată între datorii și costurile de finanțare pentru a obține o rată constantă în sold. Obligațiile de închiriere corespunzătoare, net de costurile de finanțare sunt incluse în împrumuturi. Costul cu dobândă este înregistrat în raportul privind rezultatele financiare pe perioade de leasing utilizând metoda dobânzii efective. Mijloacele fixe achiziționate prin leasing financiar se depreciază pe durata lor de exploatare sau pe un termen de leasing scurt dacă Emitentul este sigură că va obține dreptul de proprietate la încheierea termenului de leasing.

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Emitentul are o obligație legală curentă sau constructivă ca urmare a evenimentelor anterioare

### Active și datorii contingente

Activele și datoriile contingente sunt înregistrate în conturi în afara bilanțului.

Activele contingente sunt active potențiale care apar ca urmare unor evenimente anterioare datei bilanțului și a căror existență va fi confirmată numai prin apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure care nu pot fi în totalitate sub controlul Emitentului.

Activele contingente înregistrate de Emitent cuprind imobilele luate în ipotecă de aceasta în cadrul contractelor de credite ipotecare încheiate cu diferiți clienți, și constau în apartamente, case, terenuri .

Valoarea acestor ipoteci a fost următoarea:

Sold la perioada (Lei)		
31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
139.903.499	112.086.575	116.649.959

Datoriile contingente reprezintă:

- O obligație potențială, apărută ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilanțului și a carei existență va fi confirmată numai de apariția unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu pot fi în totalitate sub controlul Emitentului; sau
- O obligație curentă apărută ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilanțului, dar care nu este recunoscută deoarece:
  - Nu este sigur că vor fi necesare ieșiri de resurse pentru stingerea acestei datorii ;sau
  - Valoarea datoriei nu poate fi evaluată suficient de credibil

Datoriile contingente ale Emitentului cuprind obligațiile asumate de către aceasta în cadrul contractelor de împrumut încheiate cu diverse bănci în vederea finanțării activității curente, respectiv creditele cesionate ca și garanții pentru împrumuturile contractate, a căror valoare au fost :

Sold la perioada (Lei)		
31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
54.883.290	64.991.989	57.602.757

#### Obligațiile de pensii și alte beneficii post pensionare

Emitentul, în activitatea sa normală, face plăți către bugetul asigurărilor sociale de stat și fondurilor speciale în numele angajaților săi români pentru:



- Asigurări sociale de stat (pensii),
- Asigurări sociale de sănătate,
- Asigurări pentru somaj ,

În principiu, toți angajații Emitentului sunt membrii ai planului de pensii al Statului.

Emitentul nu operează nici o altă schemă de pensii, și prin urmare nu are nici un fel de obligații cu privire la pensii. Emitentul nu operează nici un plan special de beneficii sau plan de beneficii post-pensionare. Emitentul nu are nici o obligație de a oferi alte servicii angajaților prezenți sau foștilor angajați.

#### Impozitul pe profit

Emitentul înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului fiscal impozabil, așa cum cere legislația referitoare la impozitul pe profit.

Plata impozitului pe profit trebuie efectuată trimestrial până în ziua de 25 a lunii următoare trimestrului pentru care se face, iar la încheierea exercițiului se fac regulatizări până la dataprevăzută de lege pentru depunerea situațiilor financiare, respectiv a declarației anuale de impozit.

#### Cifra de afaceri

Veniturile aferente cifrei de afaceri sunt recunoscute și înregistrate, de regulă, pe baza contractelor precum și a celorlalte acte încheiate potrivit obiectului de activitate al Emitentului.

Cifra de afaceri include veniturile din chirii, veniturile din dobânzi și comisioane de instrumente și acordare aferente creditelor ipotecare.

#### Activele și datoriile financiare

##### *Activele financiare*

Activele financiare ale Emitentului se referă la creditele pentru investiții imobiliare (ipotecare) acordate de aceasta diferiților clienți ( persoane fizice și juridice). Aceste credite au ca obiect dobândirea sau menținerea drepturilor de proprietate asupra unui teren și/sau unei construcții realizate sau care să se realizeze, amenajarea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea sau extinderea unei construcții sau viabilizarea unui teren.

Recunoașterea inițială în contabilitate a creditelor acordate, respectiv pe măsura tragerilor de credit efectuate de către client până la nivelul sumei aprobate spre creditare, se face la

valoarea aprobată conform contractului în funcție de valuta contractului. Valoarea creditului se majorează pe parcurs dacă suma acordată inițial se suplimentează.

Rambursarea creditelor se face în baza unor rate lunare scadente în funcție de data stabilită prin contractul de credit, rata ce conține principal, dobânda și comision. Prin încasarea ratelor la fiecare scadență valoare creditului se diminuează cu principalul plătit de client, în timp ce dobânda și comisionul încasat se reflectă în conturile de venituri corespunzătoare.

Creditele și dobânzile aferente nerambursate, respectiv neîncasate la scadență se clasifică în categoria creanțelor/dobânzilor restante.

La sfârșitul fiecărei luni se analizează creditele și dobânzile restante și în funcție de numărul de zile de întârziere și de normele interne aprobate în acest sens se înregistrează ajustări pentru deprecierea creanțelor.

Tot în baza normelor și procedurilor interne de urmărire a creditelor restante, împreună cu juriștii Emitentului se încep procedurile de recuperare a creanțelor restante.

La data de 31.12.2011 și 31.12.2012, s-au înregistrat ajustări pentru un număr de 40 clienți restanți, respectiv 45 contracte de credit. Iar la data de 31.12.2013, s-au înregistrat ajustări pentru un număr de 56 clienți restanți, respectiv 56 contracte de credit.

Ajustările pentru deprecierea creanțelor din creditele acordate clienței (provizioanele specifice de risc de credit și dobânda ) s-au calculat în baza normelor interne aprobate în acest sens, în conformitate cu Regulamentul BNR nr. 3/2009. Aceste ajustări se calculează la sfârșitul fiecărei luni și se înregistrează creșteri/descrășteri ale acestora în funcție de situația creditelor restante la momentul respectiv.

În urma calculelor specifice, suma ajustărilor pentru deprecierea creanțelor legate de creditele acordate a fost de la datele :

Sold la perioada (Lei)		
31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
10.145.014	10.766.669	10.205.434

Situația creditelor în sold, a dobânzilor calculate și neajunse la scadența și a ajustărilor constituite pentru restanțe se prezintă astfel:

Explicații	Sold la (Lei)		
	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013

<b>Sold credite , din care:</b>	<b>51.439.575</b>	<b>32.396.210</b>	<b>29.635.340</b>
-Credite Ron	1.126.509	331.618	15.82.928
-Credite Eur	60.278.824	42.295.925	38.311.817
-Credite USD	179.256	127.756	99.684
-Ajustare pentru deprec. creanțelor	10.145.014	10.359.089	10.359.089
<b>Sold dobânzi calculate, din care :</b>	<b>192.557</b>	<b>39.302</b>	<b>129.417</b>
-In Ron	5.108	70.922	71.521
-In Euro	496.806	375.960	420.647
-In USD	662	0	354
-Ajustare pentru deprec. creanțelor	310.019	407.580	363.105
<b>Total active financiare</b>	<b>51.632.132</b>	<b>323.435.512</b>	<b>41.703.640</b>

Emitentul înregistrează comisioane pentru serviciile financiare prestate, acestea fiind clasificate în 2 categorii :

- Comisioane aferente acordării de credite
- Comisioane pentru administrarea creditelor

Tratamentul contabil în anii 31.12.2011, 2012 și 2013 aplicat acestor comisioane se prezintă astfel:

- Comisioanele aferente acordării creditelor sunt încasate la momentul acordării creditelor și recunoscute în contabilitate ca și venituri în avans, el sunt asimilate veniturilor din dobânzi și se recunosc ca atare pe baza unei eșalonări lunare, după metoda liniară, pe toată durata acordării creditului
- Comisioanele pentru administrarea creditelor se consideră câștigate pe măsura prestării serviciilor și sunt recunoscute ca și venituri lunar, pe măsura încasării lor la datele scadente, odata cu principalul și dobânda, prin acest tratament ele sunt asimilate unei dobânzi.

Nivelul veniturilor în avans reprezentând comisioane aferente creditelor acordate este în sumă de la datele :

<b>Sold la perioada (Lei)</b>		
<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>
98.340	113.423	171.894

### Datoriile financiare

Datoriile financiare ale Emitentului cuprind împrumuturile contractate de aceasta de la diferite alte instituții bancare, în vederea finanțării activității proprii de creditare.

Aceste datorii sunt recunoscute în contabilitate la cost istoric, respectiv valoarea împrumuturilor contractate și acordate.

Rambursările se realizează periodic (lunar/trimestrial/semestrial/anual), conform prevederilor contractuale, când se înregistrează și dobânda aferentă datorată ca și cheltuiala a perioadei.

Garantarea acestor împrumuturi s-a realizat prin cesiune de contracte de credit și ipoteca.

Situația datoriilor financiare (împrumuturilor contractate) se prezintă astfel:

Explicații	Sold la (Lei)		
	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
<b>Sold împrumut , din care</b>	<b>32.980.531</b>	<b>24.538.407</b>	<b>20.299.415</b>
-în Ron	-	-	668.949
-în Eur	32.980.831	24.538.407	19.630.466
-în USD	-	-	-
<b>Total împrumuturi</b>	<b>32.980.531</b>	<b>24.538.407</b>	<b>20.299.415</b>

#### Tranzacții cu părțile afiliate

Se consideră a fi părți afiliate, părțile unde o parte este capabilă să controleze cealaltă parte, sau să exercite o influență considerabilă asupra celeilalte părți în luarea deciziilor financiare și operaționale.

Părțile afiliate cu care Emitentul a desfășurat tranzacții în anii:

Societății	Perioada și explicații
<b>Imoinvest S.A.</b> <b>Imofinance S.A.</b>	Cele mai importante operațiuni cu părțile afiliate pentru perioada de raportare au fost reprezentate de: -Servicii de închiriere – 11.925 Lei - Achiziții de servicii consultanță și management – 901.579 Lei, din care servicii neachitate la data de <b>31.12.2011</b> - 54.105 Lei
<b>Imoinvest S.A.</b> <b>Imofinance S.A.</b>	Cele mai importante operațiuni cu părțile afiliate pentru perioada de raportare au fost reprezentate de: -Servicii de închiriere – 13.236 Lei - Achiziții de servicii consultanță și management – 1.135.687 Lei, la data de <b>31.12.2012</b>
<b>Imoinvest S.A.</b> <b>Imofinance S.A.</b>	Cele mai importante operațiuni cu părțile afiliate pentru perioada de raportare au fost reprezentate de: -Servicii de închiriere – 11.030 Lei - Achiziții de servicii consultanță și management – 477.478 Lei, la data de <b>31.12.2013</b>

#### Informații privind unele posturi din bilanț

##### Rezerve constituite

Rezervele constituite de Emitent și reflectate în capitalurile proprii cuprind rezervele legale, constituite anual în limita a 5% din profitul brut contabil, până la nivelul de 20% din capitalul social.

Având în vedere faptul că la data de 31.12.2011 Emitentul a înregistrat profit în sumă de 780.489 lei, au fost înregistrate repartizări în contul rezervei legale, în sumă de 39.025 lei, la 31.12.2012 a înregistrat profit în sumă de 1.915.749 lei, au fost înregistrate repartizări în contul rezervei legale, în sumă de 95.787 lei și la 31.12.2013 a înregistrat profit în sumă de 2.176.804 lei, au fost înregistrate repartizări în contul rezervei legale, în sumă de 108.840 lei.

Situația rezervelor legale se prezintă astfel :

Sold final	Creșteri	Scăderi	Sold final
<b>01.01.2011</b> 567.432	<b>2011</b> 39.025	<b>2011</b> -	<b>31.12.2011</b> 606.457
<b>01.01.2012</b> 606.457	<b>2012</b>	<b>2012</b> 95.787	<b>31.12.2012</b> 702.244
<b>01.01.2013</b> 702.244	<b>2013</b> 108.840	<b>2013</b>	<b>31.12.2013</b> 811.084

Componența posturilor "Alte active " și "Alte pasive "

Explicații	Sold la (Lei)		
	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
<b>Alte pasive</b>	<b>41.840</b>	<b>2.115.030</b>	<b>4.281.867</b>
Comisioane de gestiune a creditelor restante (neachitate)	151.876	-	-
Provizioane (ajustări) pentru creanțe restante și indoielnice	115.536	-	-
Impozitul pe profit(achitat peste nivelul obligațiilor înregistrate și declarate)	5.500	9.800	-
Debitori și comisioane	-	750.441	197.460
Alte bunuri	-	1.332.098	4.081.640
Contribuția e-m- de recuperat	-	11.911	-
TVA Neexigibil	-	10.780	-
Debitori din comisioane (ajustat cu ct. deprecieri)	-	-	-
Concedii medicale de recuperat	-	-	2.767
<b>Alte pasive</b>	<b>133.805</b>	<b>132.814</b>	<b>493.239</b>
Obligații salariale nerididicate	4.573	0	0
Contribuții sociale aferente lunii decembrie	15.202	26.478	29.549
Obligații de plată la bugetul de stat (impozit profit,impozit salarii)	4.768	6.646	172.158
Obligații de plată față de furnizori și alți creditori	109.262	-	-
Tva de plată af. Lunii decembrie	-	23.700	10.315
Obligații de plată față de furnizori și alți creditori	-	80.700	262.548
Impozit pe salariu	-	-	9.492
Venituri de primit	-	-	6.128
TVA Neexigibil	-	-	3.049

### Cheltuieli și venituri înregistrate în avans

Soldul cheltuielilor înregistrate în bilanțul întocmit la data de 31.12.2013 este de 3.582 lei, reprezentând cheltuieli cu asigurări Casco și Rca scadente în anul 2014. Soldul veniturilor înregistrate în avans este de 171.894 lei și reprezintă comisioane aferente creditelor acordate.

Soldul la data de 31.12.2012 este de 185.921 lei, reprezentând:

- Creante atasate = 213.921 lei
- Dobanzi restante = 308.705 lei
- Cheltuieli în avans (comisioane bancare, asigurări, abonamente) = 9.363 lei
- Provizioane specifice pentru risc de dobândă = - 407.580 lei

Soldul la data de 31.12.2012 este de 214.562 lei, reprezentând:

- Creante atasate = 135.751 lei
- Dobanzi restante = 366.825 lei
- Cheltuieli în avans (comisioane bancare, asigurări, abonamente) = 22.005 lei
- Provizioane specifice pentru risc de dobândă = 310.019 lei

### Actiunile subordonate

La data de 31.12.2013 și la data de 31.12.2012 Emitentul deținea în portofoliu acțiuni ale firmelor din grup, fără a deține însă controlul asupra acestora. Valoarea acestor participatii la data de 31.12.2013 și 31.12.2012 este de 1.272.980 lei, situația acestora prezentându-se astfel:

SC IMOINVEST S.A.	3,95%	1.272.980
-------------------	-------	-----------

La data de 31.12.2011 Emitentul deținea următoarele participatii, valoarea totală fiind de 1.427.815 lei

SC IMOINVEST S.A.	3,95%	1.272.980
SC MICROIMO IFN SA	5,10%	75.530
SC IMOLEASING IFN SA	5,11%	79.305

### Situația creanțelor și datoriilor :

Denumire indicator	Sold la 31.12.2011	Sold la 31.12.2012	Sold la 31.12.2013
<b>Creante</b>			
Creante asupra instituțiilor de credite	1.948.089	2.492.567	882.667

• La vedere	73.464	88.406	161.282
• La termen	1.449.601	2.404.161	721.386
• Alte creante	424.842	-	-
<b>Creante asupra clientelei</b>	<b>51.501.074</b>	<b>44.179.228</b>	<b>41.714.984</b>
• Creante privind clientela	61.584.589	54.864.727	53.006.489
• Alte creante privind clientele	64.499	91.170	597.688
• Provizioane pentru creante asupra clientelei	10.145.014	10.776.669	11.889.193
<b>Total creante</b>	<b>53.449.163</b>	<b>46.671.795</b>	<b>42.597.651</b>
<b>Datorii</b>			
Datorii privind institutiile de credit	32.980.531	24.538.487	20.299.387
• La vedere	-	-	28
• La termen	32.980.531	24.538.487	20.299.415
Datorii privind clientela	142.675	98.186	126.421
• Depozite, din care:	-	-	-
• La vedere	-	-	-
• La termen	-	-	-
• Alte datorii, din care:	142.675	98.186	493.239
• La vedere	143.675	98.186	493.239
• La termen	-	-	-
Datorii constituite prin alte titluri	-	-	-
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>66.389.087</b>	<b>49.371.532</b>	<b>20.919.047</b>

#### Informatii privind portofoliul de titluri

Emitentul nu detinea un portofoliu de titluri de natura obligatiunilor, titlurilor de plasament, titlurilor de tranzactie.

#### Active imobilizate – valori brute

Denumire indicator	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
<b>Imobilizari necorporale</b>			
Fond comercial			-
Cheltuieli de constituire			-
Cheltuieli de dezvoltare			-
Alte imobilizari necorporale	6.272	5.316	3.066
Imobilizari necorporale in curs			-
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>6.272</b>	<b>5.316</b>	<b>3.066</b>
<b>Imobilizari corporale</b>			
Terenuri			-
Amenajari de terenuri			-
Constructii			-
Echipamente tehnologice			-
Aparate si instalatii de masurare control si reglare	11.432	4.927	4.927
Mijloace de transport	61.388	61.388	61.388
Mobilier, aparatura birotica, echipamente de protective si alte active corporale	3.580	3.580	3.580
Imobilizari corporale in curs			-
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>76.400</b>	<b>69.895</b>	<b>69.895</b>
<b>Imobilizari financiare</b>			
Obligatiuni si alte titluri cu venit fix			-
Actiuni si alte titluri cu venit variabil			-



Participatii			-
Parti in cadrul societatiilor comerciale legate	1.427.815	1.272.980	1.272.980
<b>Total imobilizari financiare</b>	<b>1.427.815</b>	<b>1.272.980</b>	<b>1.272.980</b>
<b>Active imobilizate - Total</b>	<b>1.510.487</b>	<b>1.348.191</b>	<b>1.345.941</b>

#### Repartizarea profitului

Destinatia	Suma (lei)		
	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
<b>Profit de repartizat</b>	<b>780.489</b>	<b>1.915.755</b>	<b>1.918.010</b>
Rezerve legale	39.025	95.787	108.840
Rezerve statutare sau contractual	-	-	-
Rezerve pentru riscuri bancare	-	-	-
Rezerva de intrajutorare	-	-	-
Rezerva mutual de garantare	-	-	-
Alte rezerve	-	-	-
Acoperirea pierderii contabile din anii precedenti	-	-	-
Dividende	-	-	-
Alte repartizari	-	-	-
<b>Profit nerepartizat</b>	<b>741.464</b>	<b>1.819.968</b>	<b>1.809.170</b>

#### Provizioane

In anii 2011, 2012, 2013 nu au fost constituite urmatoarele tipuri de provizioane:

- Pentru riscuri de executarea angajamentelor prin semnatura

- Pentru pensii si obligatii similar
- Pentru riscuri de tara
- Pentru restructurare
- Pentru dezafectarea imobilizarilor corporale si alte actiuni similar legate de acestea
- Pentru impozite
- Alte provizioane

Informatii privind unele posturi din contul de profit si pierderi

Sumele inregistrate de Emitent in contul de profit si pierderi in categoria " Alte venituri din exploatare" in suma (lei) de:

31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
28.933	127.835	468.140

Sunt reprezentate de venituri din inchirierea mijloacelor de transport, precum si alte venituri din exploatare (refacturare serviciilor de evaluare, conform prevederilor contractuale). In categoria alte venituri in suma (lei) de:

31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
2.924	119.835	33.034

Emitentul a reflectat cheltuielile cu alte impozite si taxe, precum si alte cheltuieli de exploatare. In baza contractelor incheiate in cursul, in cursul anilor 2011, 2012, 2013, Emitentul a beneficiat de servicii de consultant acordate de catre SC Imofinance S.A., in calitate de societate mama a Grupului Financiar Imofinance. Costul acestor servicii a fost de :

2011	2012	2013
901.579	1.135.687	689.475

Provizioanele specifice constituite pentru deprecierea creditelor si dobanzilor din operatiuni cu clientela s-au situate, in:

- Anul 2011, la un nivel de 1.700.936 lei, iar veniturile din anularea si diminuarea acestora au fost de 1.128.503
- Anul 2012, la un nivel de 10.359.089 lei, iar veniturile din anularea sau diminuarea acestora au fost de 3.724.315 lei
- Anul 2013, la un nivel de 10.568.539 lei, iar veniturile din anularea sau diminuarea acestora au fost de 3.252.353 lei

Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie, conducere si supraveghere  
Situatia cheltuielilor privind salariatii si membri Consiliului de Administratie se prezinta astfel:

	<b>Exercitiul financiar 2011</b>	<b>Exercitiul financiar 2012</b>	<b>Exercitiul financiar 2013</b>
Cheltuieli cu salariile personalului	284.353	505.493	514.968
Cheltuieli cu indemnizatiile membrilor Consiliului de Administratie	116.115	126.840	145.927
Cheltuieli privind asigurarea si protectia sociala din care:	107.654	169.436	177.248
-cheltuieli privind pensiile	-	-	-
Alte cheltuieli	11.241	27.433	28.597
<b>TOTAL</b>	<b>519.363</b>	<b>829.202</b>	<b>866.740</b>

Valoarea tichetelor de masa acordate salariatilor a fost inclusa in categoria " alte cheltuieli: ...

<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
11.241	27.433	28.597

#### Datorii contingente si angajamente

Valoarea la cost istoric a garantiilor laute pentru creditele ipotecare incheiate cu diferiti clienti este in suma (lei) de:

<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>
139.903.499	112.086.575	116.649.959

Garantiile luate diferitilor client sunt constituite din ipoteci asupra bunurilor achizitionate prin creditele acordate (apartamente, case, terenuri). Valoarea creditelor ipotecare cesionate ca si garantii in favoarea institutiilor de credit in vederea finantarii activitatii curente este de:

<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>
54.883.290	64.991.589	57.602.757

**Elemente din contul de profit si pierdere (lei)**

<b>Denumirea indicatorului</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>30.09 2014</b>
Dobanzi de primit si venituri asimilate, din care:	2.327.564	2.093.483
- aferente obligatiunilor si altor titluri cu venit fix	0	0
Dobanzi de platit si cheltuieli asimilate	719.566	684.762
Venituri privind titlurile	0	0
- venituri din actiuni si alte titluri cu venit variabil	0	0
- venituri din participatii	0	0
- venituri din parti in cadrul soc com legate	0	0
Venituri din comisioane	501.810	419.039
Cheltuieli din comisoane	66.731	85.406
Profit sau pierdere neta din operatiuni financiare	156.129	-345.869
Alte venituri din exploatare	242.505	209.542
Cheltuieli administrative generale	1.549.261	1.257.095
- Cheltuieli cu personalul, din care:	629.491	746.334
- Salarii	500.978	594.355
- Cheltuieli cu asigurarile sociale, din care:	128.513	151.979
- cheltuieli aferente pensiilor	0	0
-alte cheltuieli administrative	919.770	510.761
Corectii asupra valorii imobilizarilor necorporale si corporale	256	0
Alte cheltuieli de exploatare	24.875	109.105
Corectii asupra valorii creantelor si provizioanelor pentru datorii contingente si angajamente	2.524.103	6.078.933
Reuari din corectii asupra valorii creantelor si provizioanelor pentru datorii contingente si angajamente	2.654.080	6.621.758
Corectii asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizari financiare, a participatiilor si	0	0

a partilor in cadrul soc com legate		
Reluări din corecții asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizări financiare, a participațiilor și a partilor in cadrul soc com legate	0	0
Rezultatul activității curente		
- Profit	997.296	782.652
- Pierdere	0	0
Venituri extraordinare	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0
Rezultatul activității extraordinare		
- Profit	0	0
- Pierdere	0	0
Venituri totale	13.104.903	11.713.052
Cheltuieli totale	12.107.607	10.930.400
Rezultatul brut		
- Profit	997.296	782.652
- Pierdere		
Impozitul pe profit	71.256	128.669
Alte impozite ce nu apar in elementele de mai sus		
Rezultatul net al exercitiului financiar		
- Profit	926.040	653.983
- Pierdere		

*Situațiile financiare cuprinse pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie au fost auditate.*

*Situațiile financiare la semestru nu se auditeaza.*

#### **Evoluția principalilor indicatori financiari:**

Denumirea indicatorului	Formula	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Rata capitalului propriu	Capitaluri proprii/ total active	39,47%	50,44%	56,39%
Rentabilitatea activelor (ROA)	Profit net/ total active	1,42%	3,81%	3,97%

Rentabilitatea capitalului (ROE)	Profit net/ capitaluri proprii	3,59%	7,56%	7,03%
Solvabilitate	Total active/ total datorii	1,74	2,04	2,37

## 12.2. Auditarea situațiilor financiare anuale Auditorul Financiar

Auditorul IFN-ului este MDA Global Audit S.R.L., cu sediul la următoarea adresa str. Bufta nr.7, Cluj- Napoca, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/52/2000 înregistrată la Camera Auditorilor Financiar din România sub nr. 116/2001.

În conformitate cu raportul MDA Global Audit S.R.L. adresat acționarilor IFN-ului cu referire la exercitiul financiar aferent anilor 2011, 2012 și 2013, situațiile financiare prezintă fidel, din toate punctele de vedere, poziția financiară a IFN-ului la 31 decembrie 2011, 31 decembrie 2012 și 31 decembrie 2013, precum și performanța sa financiară și fluxurile sale de numerar pentru anul încheiat la data respectivă.

Încă de la înființare, din anul 2003, în fiecare an, situațiile financiare ale companiei au fost auditate de către un auditor extern.

## 12.3. Proceduri judiciare și de arbitraj

### Lista litigiilor Imocredit IFN la data de 3.02.2015

Nr. crt.	Natura litigiilor și descrierea subiectului	Reclamant	Parat	Suma reclamata	Stadiul procesului și șansele de câștig
1	insolventa	Imocredit IFN SA	CIMCATEL	73.107,74	fond -Tribunalul specializat Cluj
2	insolventa	Imocredit IFN SA	DAKAMIR SRL	293.077,04	fond -Tribunalul Bihor
3	insolventa	Imocredit IFN SA	VIMDO	126.909,15	fond-Tribunalul Bihor
4	insolventa	Imocredit IFN SA	GAL TRANS	118.561,99	fond - Tribunalul Salaj
5	executare silita	Satim Prodimpex	IMOCREDIT	42.741,58	fond - Judecătoria Cluj-Napoca
6	validare poprire	Imocredit IFN SA	Raiffeissen /Jecan A.	1.567.489,89	apel - Tribunalul Bistrita

7	contestatie la executare	Balogh Eva Zita	IMOCREDIT		fond - Judecatoria Oradea
8	insolventa	Imocredit IFN SA	BASS DECOR	505.458,02	fond - Tribunalul specializat Cluj
9	insolventa	Imocredit IFN SA	BESTCAR LEASING	631.344,36	fond-TRIBUNALUL Sibiu
10	insolventa.	Imocredit IFN SA	MAR CONSULTING	819.983,64	fond - Tribunalul Maramures
11	insolventa.	Imocredit IFN SA	SALCEA	793.884,85	fond - Tribunalul Maramures
12	insolventa	Imocredit IFN SA	ROBVAL	51.658,48	fond - Tribunalul Bihor
13	insolventa	Imocredit IFN SA	BEZNEA	garant pentru VIMDO	fond - tribunalul Bihor
14	executare silita	Imocredit IFN SA	Iancu Aurel Gelu Iancu Corina BCR SA	50.694,56	recurs - Tribunalul Alba
15	insolventa	Imocredit IFN SA	SIGMA LEASING	garant pentru BESTCAR LEASING	fond-TRIBUNALUL Sibiu
16	insolventa	Imocredit IFN SA	ABISSAL	38.684,52	fond - Tribunalul Bistrita
17	insolventa	Imocredit IFN SA	CSD CONSTRUCT	52.858,28	fond - Tribunalul specializat Cluj
18	penal	Imocredit IFN SA	UTIL CONS	57.520,08	fond - Tribunalul specializat Cluj
19	penal	Imocredit IFN SA	UTIL CONS	57.520,08	Tribunalul Bucuresti
20	penal	Imocredit IFN SA	Jula Margareta	omor deosebit de grav	apel - Curtea de Apel Cluj
21	insolventa	Imocredit IFN SA	DEY SECURITY	26,092.55 lei	procedura simplificata
22	executare silita	Imocredit IFN SA	RUSTIC GROUP SRL	17447,74	termen pentru vanzare directa
23	civil	Benchea Gheorghe si	Alexa Gheorghe,	actiune in	actiune admisa in 04.06.2014

		altii	Imocredit IFN SA	constatare	Judecatoria Blaj
24	civil	Ilea George Bogdan	Imocredit, Bonda Valentin, Bonda Adriana	contestatie la executare	fara prim termen stabilit
25	civil	Bonda Eugen, Bonda Adriana, Kalman Elena	Imocredit IFN SA	contestatie la executare	fara prim termen stabilit
26	civil	Imocredit IFN SA	Neag Lucia	investire cu formula executorie	admisa cererea
27	civil	Imocredit IFN SA	Caraba Floare	investire cu formula executorie	admisa cererea
28	civil	Imocredit IFN SA	Abissal SRL	investire cu formula executorie	admisa cererea
29	civil	Imocredit IFN SA	Bonda Eugen	investire cu formula executorie	in curs de solutionare
30	civil	Imocredit IFN SA	BCPI Brasov	plangere impotriva incheierii de carte funciara	termen 30.03.2015 Judecatoria Brasov

Nu exista litigii care sa afecteze semnificativ activitatea societatii.

#### 12.4. Modificări semnificative ale situației financiare sau comerciale

Nu este cazul

#### 12.5. Numerar si resurse de capital

Informatii privind resursele de capital ale IMOCREDIT IFN

Capitaluri proprii 31.12.2014	26.456.485 lei
Alte imprumuturi pe termen lung 31.12.2014	9.501.216 lei
Alte imprumuturi pe termen scurt 31.12.2014 (imprumuturi pe termen scurt si partea pe termen scurt din imprumuturile pe termen mediu si lung)	11.082.827 lei
<b>Total la 31.12.2014</b>	<b>47.040.528 lei</b>

Sursele si valoarea fluxurilor de numerar



Denumirea indicatorilor	31 .12.2011	31 .12. 2012	31 .12. 2013
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare</b>			
Incasari de numerar din dobanzi si comisioane	4.050.798	4.581.170	4.300.783
Plati numerar reprezentand dobanzi si comisioane	(2.004.225)	(2.240.117)	(1.087.789)
Plati in numerar catre angajati de bunuri si servicii	(1.499.623)	(1.794.692)	(1.572.653)
Alte venituri incasate/cheltuieli platite in numerar din activitatea de exploatare	-	-	228.976
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare, exclusive modificarile activelor si pasivelor activitatii de exploatare si impozitul pe profit platit	546.950	546.361	1.869.317
<b>Cresteri/descresteri ale activelor aferente activitatii de exploatare</b>			
Cresteri/descresteri ale creantelor privind clientela	11.651.946	10.000.242	(1.945.432)
Cresteri/descresteri ale altor active aferente activitatii de exploatare	-	-	2.2264.363
<b>Cresteri/descresteri ale pasivelor aferente activitatii de exploatare</b>			
Cresteri/descresteri ale datoriilor privind institutiile de credit	(11.864.414)	(9.991.440)	(4.238.992)
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare, exclusive impozitul pe profit platit</b>	<b>334.482</b>	<b>-</b>	<b>(2.050.744)</b>
Plati in numerar reprezentand impozitul pe profit	-	-	76.836
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare	334.482	555.163	(1.973.908)
<b>Fluxuri de trezorerie – Total</b>	<b>334.482</b>	<b>555.163</b>	<b>(1.973.908)</b>
Numerar la inceputul perioadei	1.613.688	1.948.170	2.503.333
Numerar la sfarsitul perioadei	1.948.170	2.503.333	529.425

## 12.6. Conditile de creditare si structura de finantare a Imocredit IFN S.A.:

La data de 31.12.2014 Emitentul are angajate urmatoarele credite:

- linie de credit Piraeus Bank in Euro, valoarea angajata la data de 30.06.2014 este de 1.290.410,27 Euro, la un DAE de 5,328%
- linie de credit Piraeus Bank in lei, valoarea angajata la data de 30.06.2014, este 1.440.086,12 lei, la un DAE de 5.45%
- credit CEC BANK lei, valoarea angajata la data de 31.12.2014, este 21.337 lei, la un DAE de 4.51%
- credit CEC BANK Euro, valoarea angajata la data de 31.12.2014, este de 1.088.824,30 euro, la un DAE de 4.421%
- credit BCR – Euro, valoarea angajata la data de 31.12.2014, este 670.700 Euro, la un DAE de 3.828%
- credit BCR - Euro, valoarea angajata, la 31.12.2014, este 1.199.930,31 la un DAE de 3.828%

In cazul BCR structura de finantare este 100% din valoarea principalului aferent creditului acordat de Imocredit.

Structura finantare CEC	Credit	principalul pe primii 10 ani la finantarea/refinantarea a maxim 80% din valoarea creditului acordat de IMOCREDIT IFN SA (valoarea principalului) cu conditia ca Principalul+ Dobanzile+ Comisioanele ce se regasesc in graficul IMOCREDIT aferente perioadei finantate de CEC Bank (respectiv maxim 10 ani) sa fie mai mare decat Principalul+ Dobanzile+ Comisioanele ce se vor regasi in graficul de creditare CEC Bank SA.
	Aport propriu	diferenta pana la 100%

### 12.7. Declarație privind capitalul circulant

Emitentul declară că în opinia sa, are un capital net suficient pentru obligațiile sale actuale.

### 12.8. Capitaluri proprii și gradul de îndatorare

Capitalurile proprii la data de 31.12.2014 sunt de 28.522.644 lei și datoriile totale în sumă de 21.100.782 lei.

## 13. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

### 13.1. Capitalul social

Conform Actului Constitutiv, IFN-ul deține un capital social în valoare de 26.456.485 lei împărțit în 5.291.297 de Acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 5 Lei. Capitalul social al IFN este subscris și vărsat integral la data înregistrării la Registrul Comerțului a mențiunilor privind ultima majorare de capital.

Conform actului constitutiv, obiectul principal de activitate este Alte activitati de creditare (Acordare de credite ipotecare) –Cod CAEN 6492.Emitentul mai are urmatoarele obiecte secundare de activitate:

- Leasing financiar – Cod CAEN 6491
- Alte activitati de creditare – Cod CAEN 6492
- Alte intermediari financiare n.c.a. – Cod CAEN 6499
- Activitati de intermediere a tranzactiilor financiare – Cod CAEN 6612
- Activitati auxiliare intermediarilor financiare, exclusive activitati de asigurari si fonduri de pensii – Cod CAEN 6619
- Activitati ale agentilor si brokerilor de asigurari – Cod CAEN 6622
- Activitati de administrare a fondurilor – Cod CAEN 6630
- Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii sau inchiriate – Cod CAEN 6810

- Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate – Cod CAEN 6820
- Activitati de consultant pentru afaceri si management – Cod CAEN 7022
- Activitati de inchiriere si leasing cu autoturisme si autovehicule rutiere usoare – Cod CAEN 7711;;
- Activitati de inchiriere si leasing cu autovehiculele rutiere grele –Cod CAEN 7712;
- Activitati de inchiriere si leasing cu bunuri recreationale si echipament sportive – Cod CAEN 7721;
- Activitati de inchiriere si leasing cu alte bunuri personale si gospodaresti n.c.a. – Cod CAEN 7729;
- Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente agricole – Cod CAEN 7731;
- Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente pentru constructii – Cod CAEN 7732;
- Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente de birou (inclusiv calculatoare) –Cod CAEN 7733;
- Activitati de inchiriere si leasing cu echipamente de transport pe apa – Cod CAEN 7734;
- Activitati de inchiriere si leasing cu echipamente de transport aerian – Cod CAEN 7735;
- Activitati de inchiriere si leasing cu alte masini, echipamente si bunuri tangibile n.c.a. – Cod CAEN 7739;
- Activitati ale agentilor de colectare si ale birourilor (oficiilor) de raportare a creditului – Cod CAEN 8291;

Acțiunile IFN-ului sunt nominative, dematerializate și, fiind purtătoare de dividende, care se calculează pe baza profitului anual al IFN-ului. Fiecare majorare de capital și emisiune de noi Acțiuni poate avea loc după plata integrală a Acțiunilor aferente emisiunii precedente.

Potrivit Actului Constitutiv și reglementărilor aplicabile, fiecare acțiune dobândită în baza legii conferă titularului mai multe drepturi atașate Acțiunilor, printre care:

- dreptul de participare și de vot în cadrul AGA și AGEA;
- dreptul la dividende;
- drepturi preferențiale asociate majorării de capital, care conferă acționarilor prioritate la subscriere pentru Acțiunile nou emise și îi protejează pe aceștia față de riscul de diluare a procentului de capital deținut înainte de majorare;
- dreptul de preemțiune – se aplică în cazul emisiunii de Obligațiuni convertibile în Acțiuni;

- dreptul de a participa la alocarea bunurilor din patrimoniul Emitentului în cazul lichidării acestuia; dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere ale Emitentului;
- dreptul de a beneficia de Acțiuni gratuite în cazul majorării de capital din surse proprii;
- dreptul la informare;
- dreptul de a contesta în instanță deciziile AGA sau ale Consiliului de Administrație adoptate prin delegare de autoritate;
- dreptul de a se retrage din companie, în situații clar definite;
- dreptul de a raporta auditorilor interni orice aspecte care ar trebui examinate, în opinia acționarilor;

Niciun acționar nu poate deține 10% sau mai mult din capitalul social total al IFN, exceptând S.C. Imofinance S.A. Fiecare acționar va putea dobândi, prin majorarea capitalului, în mod direct sau indirect, prin interpusi persoane fizice și juridice, acțiuni care să reprezinte cel mult 10% din capitalul social al societății. Aceeași limitare este valabilă și în cazul în care acțiunile au fost dobândite prin orice alte cai legale. În cazul depășirii acestor limite, acționarul în cauză este obligat să se încadreze în actul constitutiv și să le instruiască în decurs de maximum un an de la dobândirea acestei poziții. Acțiunile ce exced cota maximă de 10% nu au drept de vot. Fiecare acționar este obligat să respecte Actul Constitutiv și se va supune deciziilor valide adoptate de AGA. Toate Acțiunile conferă drepturi și obligații egale. Acționarii răspund legal doar în limita capitalului social subscris.

În cazul în care un acționar dorește să vândă acțiunile sale, ceilalți acționari au un drept de preemțiune; în acest sens acționarul va anunța oferta sa de vânzare consiliului de administrație care va dispune afișarea ei la sediul societății. Ceilalți acționari au un termen de 30 de zile în care își vor putea exercita dreptul de preemțiune. Fiecare acționar are dreptul de a dobândi, prin exercitarea dreptului de preemțiune, un număr de acțiuni direct proporțional cu numărul de acțiuni pe care le posedă. Numai dacă la expirarea perioadei de exercitare a dreptului de preemțiune acțiunile cedate nu au fost subscrise integral de către acționari, potrivit regulii proportionalității, va fi permisă cedarea lor numai acționarilor interesați. Cesiunea, și în acest ultim caz, se va face direct proporțional cu numărul de acțiuni pe care le posedă fiecare acționar interesat. Dacă la expirarea perioadei de exercitare a dreptului de preemțiune acțiunile cedate au fost integral subscrise de către ceilalți acționari, acționarul va putea vinde liber acțiunile, oricui accepta oferta sa.

În cazul în care acțiunile sunt tranzacționate pe o piață reglementată, dreptul de proprietate se transmite cu respectarea prevederilor legislației care reglementează piața de capital.

Niciun acționar nu poate deține 10% sau mai mult din capitalul social total al IFN, exceptând S.C. Imofinance S.A.. Imofinance S.A. este singurul acționar care deține mai mult de 10% din capitalul social al IFN-ului, și anume 69.27%.

Adunarea generală este organul cu depline puteri de decizie al societății. Ea se întrunește în ședințe ordinare și extraordinare. Principalele atribuții ale adunării generale ordinare sunt:

- a) să discute, să aprobe sau să modifice situațiile financiare anuale, după ascultarea raportului administratorilor și auditorului financiar și să aprobe repartizarea profitului
- b) să aleagă și să revoca prin vot secret administratorii
- c) să numească și să fixeze durata minimă a contractului de audit financiar, precum și să revocce auditorul financiar
- d) să fixeze renumerația convenită pentru exercitiul în curs administratorilor
- e) să se pronunțe asupra gestiunii administratorilor
- f) să stabilească bugetul de venituri și cheltuieli și, după caz, programul de activitate, pentru exercitiul financiar următor
- g) să hotărască gajarea, închirierea sau desființarea unei sau a mai multor active/unități ale societății

Adunarea generală se întrunește cel puțin o dată pe an, în cel mult 5 luni de la încheierea exercitiului financiar.

Adunarea generală extraordinară se întrunește ori de câte ori este nevoie de a se lua o hotărâre cu privire la:

- a) schimbarea formei juridice a societății
- b) schimbarea domeniului și obiectului principal de activitate al societății
- c) prelungirea duratei societății
- d) reducerea capitalului social sau majorarea lui prin emisiune de noi acțiuni
- e) fuziunea cu alte societăți sau divizarea societății
- f) dizolvarea anticipată a societății
- g) conversia acțiunilor ordinare în acțiuni preferențiale sau a acțiunilor preferențiale în acțiuni ordinare
- h) emisiunea de obligațiuni prin ofertă publică adresată investitorilor calificați, în înțelesul legii privind piața de capital
- i) înființarea sau desființarea unor sedii secundare
- j) oricare altă modificare a actului constitutiv sau oricare altă hotărâre pentru care este cerută aprobarea adunării generale extraordinare.

Adunarea generala a actionarilor se convoaca de catre administratorii societatii. Aceasta se convoaca la cererea actionarilor reprezentand cel putin o treime din capitalul social, la cererea auditorului financiar, precum si in cazul in care capitalul social s-a diminuat cu mai mult de 10% timp de doi ani consecutivi, cu exceptia primilor doi ani de la infiintarea societatii comerciale. Adunarea generala va fi convocata de catre adminisitratori in conformitate cu actul consitutiv, cu cel puțin 30 zile inainte de data stabilita.

Convocarea va fi publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a si intr-un ziar de larga difuzare locala. La alegerea Consiliului de Administratie, convocarea se va putea realiza si numai prin scrisoare recomandata sau prin scrisoare transmisa pe care electronic, avand incorporate, atasata sau logic asociata semnatura electronic extinsa, expediata cu cel puțin 30 de zile inainte de data tinerii adunarii, la adresa actionarului, inscrisa in registrul actionarilor. Convocarea va cuprinde locul si data tinerii adunarii generale a actionarilor, precum si ordinea de zi cu indicarea tuturor problemelor ce vor face obiectul dezbaterilor. Cand pe ordinea de zi figureaza propuneri pentru modificarea actelor constitutive, convocarea va trebui sa contina si textul integral al acestor propuneri. Adunarea generala se intruneste la sediul societatii comerciale sau in locul indicat in convocatorul pentru sedinta. Administratorii pot decide tinerea Adunarilor Generale prin corespondenta. In cazul listarii actiunilor societatii pe o piata reglementata, se vor aplica pentru convocare dispozitiile relevante din legislatia specifica pietei de capital, in special prevederile Legii nr.297/2004 privind piata de capital precum si reglementariile corespunzatoare ale A.S.F.

Pentru validitatea deliberarilor adunarii ordinare este necesara prezenta actionarilor reprezentand cel puțin 70% din numarul total de drepturi de vot, iar hotararile urmeaza sa fie luate cu majoritatea voturilor exprimate. Daca aceste conditii nu sunt indeplinite, se va realiza o noua convocare a adunarii ordinare care va putea delibera valabil cu majoritate de voturi, oricare ar fi partea de capital social reprezentata de actionari prezenti.

Pentru validitatea deliberarilor adunarii generale extraordinare, la prima convocare, este necesara prezenta actionarilor reprezentand cel puțin 75% din numarul total de drepturi de vot, hotararile urmand sa fie luate cu majoritatea voturilor detinute de actionarii prezenti sau reprezentati. Daca aceste conditii nu sunt intrunite, la cea de-a doua convocare este necesara prezenta actionarilor reprezentand cel puțin 20% din numarul total de drepturi de vot, iar hotararile vor fi luate cu majoritatea voturilor detinute de actionarii prezenti sau reprezentati. Decizia de modificare a obiectului principal de activitate al societatii, de reducere sau majorare a capitalului social, de schimbarea a formei juridice, de fuziune, divizare sau de dizolvare a societatii se ia cu o majoritate de cel puțin doua treimi din drepturile de vot detinute de actionarii prezenti sau reprezentati. Adunarea generala a actionarilor este prezidata de presedintele

Consiliului de Administratie al societatii. Procesul-verbal al adunarii se va scrie intr-un registru numerotat, sigilat si parafat. Procesul verbal va fi semnat de presedintele de sedinta si persoanele care l-au intocmit.

Hotararile adunarii generale a actionarilor se iau prin vot deschis. La propunerea persoanei ce prezideaza adunarea generala a actionarilor ori la propunerea actionarilor reprezentand  $\frac{1}{4}$  din capitalul social se poate decide ca votul sa fie secret. Votul secret este obligatoriu pentru alegerea administratorilor, pentru revocarea lor si pentru luare hotararilor referitoare la raspunderea membrilor organelor de administrare, de conducere si control al societatii. Dreptul la vot in adunarea generala nu poate fi cedat. Orice conventie prin care actionarul se obliga a exercita dreptul de vot in conformitate cu instructiunile date sau propunerile formulate de societate sau de persoanele cu atributii de reprezentare este nula. Actionarii pot participa si vota in adunarea generala prin reprezentare, in baza unei imputerniciri acordate pentru respective adunare generala. Procura se va depune la sediul societatii cu 3 zile anterior tinerii adunarii. Actionarul care, intr-o anumita operatie are, fie personal, fie ca mandatar al unei alte persoane, un interes contrar aceluia al societatii, va trebui sa se abtina de la deliberarile privind acea operatie. Actionarul care contravene acestei dispozitii este raspunzator de daunele produse societatii daca, fara votul sau, nu s-ar fi obtinut majoritatea ceruta.

Consiliul de Administratie este ales de Adunarea generala pe o perioada de 4 ani, cu posibilitatea de a fi realese. Consiliul de administratie alege dintre membrii sau un presedinte al consiliului. Presedintele este ales pentru o durata care nu poate depasi durata mandatului sau de administrator.

Presedintele poate fi revocat oricand de catre consiliul de administratie si coordoneaza activitatea consiliului, raporteaza cu privire la aceasta adunarii generale a actionarilor. El vegheaza la buna functionare a organelor societatii.

Consiliul de Administratie va desemna Directorul General al societatii, caruia ii sunt delegate atributiile de conducere a societatii, in conformitate cu art.143 din Legea nr.31/1990. Directorul General al societatii este imputernicit sa conduca si sa coordoneze activitatea zilnica a acesteia

Consiliul de Administratie este insarcinat cu indeplinirea tuturor actelor necesare si utile pentru realizarea obiectului de activitate al societatii, cu exceptia celor rezervate de lege pentru adunarea generala a actionarilor, prin transpunerea in practica a strategiei "societatii-mamei", asa cum a fost conturata la nivelul Consiliului de Administratie al acesteia.

Consiliului de Administratie are urmatoarele competente de baza, care nu pot fi delegate Directorului General:

- a) principal sa atributie este aceea de a transpune in practica strategia "societatii-mama" (S.C. Imofinance S.A.), asa cum a fost conturata la nivelul consiliului de administratie al grupului din care prezenta societate face parte. Consiliul de administratie al grupului dinc are prezenta societate face parte are aceeasi component cu consiliul de administraie al SC IMOCREDIT IFN S.A.
- b) stabilirea sistemului contabil si de control financiar si aprobarea planificarii financiare
- c) numirea si revocarea directorilor si stabilirea renumeratiei lor
- d) supravegherea activitatii directorilor
- e) pregatirea raportului anual, organizarea adunarii generale a actionarilor si implementarea hotarariilor acesteia
- f) introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolventei societatii , potrivit Legii nr.85/2006 privind procedura insolventei

#### **14. CONTRACTE IMPORTANTE**

Exceptând contractele încheiate în cursul activității obișnuite a Emitentului, IFN-ul nu a încheiat alte contracte care ar fi putut afecta capacitatea Emitentului de a-și îndeplini obligațiile față de investitori.

#### **15. INFORMAȚII FURNIZATE DE TERȚI, DECLARAȚII ALE EXPERTILOR ȘI DECLARAȚII DE INTERESE**

MDA Global Audit S.R.L, cu sediul la urmatoarea adresa str. Buftea nr.7, Cluj- Napoca, inregistrată la Registrul Comertului sub nr. J12/52/2000 înregistrată la Camera Auditorilor Financiarî din România sub nr. 116/2001, a auditat situațiile financiare aferente exercițiului financiar încheiat la 31 Decembrie 2011, 31 Decembrie 2012, respectiv 31 Decembrie 2013. Situațiile financiare împreună cu raportul de audit sunt incluse ca Anexa a prezentului Prospect.

#### **16. DOCUMENTE DISPONIBILE PUBLICULUI**

Prospectul de oferta va fi publicat pe perioada de derulare a ofertei pe website-ul Emitentului (<http://www.imogrup.ro/imo/>) si pe website-ul Intermediarului ([www.btsecurities.ro](http://www.btsecurities.ro)).

În perioada de valabilitate a Ofertei, următoarele documente pot fi consultate de către investitori:

- (a) Actul Constitutiv al Emitentului;
- (b) toate rapoartele, corespondența și alte documente, informațiile financiare istorice, evaluările și declarațiile întocmite de experți la cererea Emitentului, din care anumite părți sunt incluse sau menționate în prospect de ofertă;
- (c) informațiile financiare istorice ale Emitentului sau, în cazul unui grup, informațiile financiare istorice consolidate, pentru fiecare dintre cele două exerciții anterioare publicării Prospectului de oferta.
- (d) Prospectul de oferta



Documentele menționate anterior sunt disponibile pe suport de hârtie, la oricare dintre adresele de mai jos:

- sediul Intermediarului (Cluj Napoca, Bld. 21 Decembrie 1989, nr.104, et 1)
- sediul Emitentului (Cluj-Napoca, str. Horea nr.3, cam.113)

## II. TERMENII ȘI CONDIȚIILE OBLIGAȚIUNILOR

### 1. INFORMAȚII DE BAZA

#### 1.1. Interesele persoanelor fizice și juridice implicate în ofertă

IFN-ul și Intermediarul declară prin prezenta că niciunul dintre ei nu are niciun interes care ar putea influența în mod semnificativ Oferta, cu excepția celor legate de executarea și îndeplinirea Contractelor referitoare la Obligațiuni și a Prospectului.

Emitentul garantează investitorilor că singurele persoane responsabile cu întocmirea Prospectului sunt IFN-ul și Intermediarul și că nicio altă persoană nu este implicată sau nu își asumă răspunderea pentru Prospect .

#### 1.2. Motivele ofertei și utilizarea fondurilor

Fondurile nete rezultate în urma emisiunii Obligațiunilor, după plata comisionelor, onorariilor și a altor cheltuieli cu privire la emisiunea de Obligațiunilor, vor fi utilizate în scop general de finanțare (care include acordarea de împrumuturi clienților Emitentului).

Cu sumele atrase de pe piața, dorim să finanțăm următoarele domenii:

Cu sumele atrase din emisiunea de obligațiuni, dorim să finanțăm următoarele domenii:

Domenii finanțate din fondurile obținute	Procent estimative domenii finanțate din valoarea fondurilor obținute
Finanțarea investițiilor în agricultură (suntem acreditați de către FGCR)	15 %
Finanțarea investițiilor în domeniul medical	25%
Finanțarea investițiilor în turism	12%
Finanțarea de dezvoltări imobiliare	38%
Leasing	10%

Garantiile care stau la baza acordării creditelor din fondurile obținute ca urmare a emisiunii de obligațiuni, nu vor fi cesionate până la Data Scadenței.

## **2. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CE URMEAZĂ SĂ FIE OFERITE**

**2.1. Natura și categoria de valori mobiliare oferite și admise la tranzacționare și codul ISIN (Număr Internațional de Identificare a Valorilor Mobiliare), sau orice alt identificator.**

Obligațiunile sunt obligațiuni nominative, corporative, emise în formă dematerializată, evidențiate prin înscrierea în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni ținut de Depozitarul Central. Obligațiunile vor fi înregistrate la ASF și vor avea un cod ISIN. Obligațiunile sunt emise în Lei și Emitentul va face demersurile în vederea admiterii la tranzacționare la BVB.

### **2.2. Legislația în temeiul careia au fost create valorile imobiliare**

Obligațiunile sunt emise și oferite în conformitate cu legile române, și anume Legea pieței de capital și legislația secundară aferentă emisă de către ASF și Legea societăților comerciale. Orice litigiu care decurge din sau în legătură cu Obligațiunile va fi soluționat de către autoritățile competente din România.

### **2.3. Forma Obligațiunilor**

#### *Forma și denominarea.*

Obligațiunile sunt valori mobiliare corporative, emise în formă nominativă, dematerializată și vor fi păstrate la Depozitarul Central. Obligațiunile vor fi emise cu o valoare nominală totală de 20.000.000 Lei, constând în 2.500.000 Obligațiuni cu o valoare nominală de 8 Lei fiecare.

Obligațiunile sunt valori mobiliare ce vor fi admise la tranzacționare, nominative și convertibile în Acțiuni ale Emitentului, reprezentând un împrumut garantat.

#### *Titlul de proprietate și transferurile.*

Dreptul de proprietate asupra Obligațiunilor revine Deținătorilor de Obligațiuni înregistrați în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni deținut de Depozitar. Fiecare persoană care apare în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni ca proprietar al respectivelor Obligațiuni (în

privința cărora orice certificat sau alt document eliberat de către Depozitar confirmând valoarea nominală a Obligațiunilor, așa cum este înregistrată în contul unei persoane, va fi concludent și obligatoriu pentru toate scopurile, cu excepția cazurilor de eroare evidentă) se consideră a fi (și trebuie să fie tratată de către IFN, Agentul de Plată și toți ceilalți agenți ai IFN-ului) proprietarul respectivelor Obligațiuni.

#### **2.4. Moneda emisiunii.**

Obligațiunile se emit în Lei.

#### **2.5. Clasificarea valorilor mobiliare oferite și admise la tranzacționare, inclusiv un rezumat al oricăror clauze destinate să influențeze clasificarea sau să subordoneze valorile mobiliare în cauză oricărui alt angajament curent sau viitor al emitentului.**

Emisiunea în 2015 a Obligațiunilor garantate, convertibile în valoare de 20.000.000 Lei, cu scadență în 2022 a fost autorizată prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, adoptate la 22 Decembrie 2014

Obligațiunile sunt valori mobiliare ce vor fi admise la tranzacționare, nominative și convertibile în Acțiuni ale Emitentului, reprezentând un împrumut garantat, respectiv Emitentul garantează plata integral a principalului și a dobânzilor cu creanțele pe care pe are de încasat, creanțe ce reprezintă sumele încasate de Emitent de la clienții săi, aferente proiectelor finanțate din investițiile obținute din emisiunea de obligațiuni, pe perioada de derulare a acestora și care sunt evidențiate în conturile deschise la Banca Transilvania. Investitori pot solicita informații privind aceste creanțe de la sediul Emitentului Imocredit din Cluj-Napoca, str. Horea nr.3.

#### **2.6. O descriere a drepturilor aferente valorilor mobiliare, inclusiv eventualele restricții care sunt aplicabile, precum și a procedurilor de exercitare a drepturilor în cauză.**

Deținătorii de Obligațiuni au drepturile prevăzute în legislația relevantă precum și cele conferite prin prezentul Prospect și Contractele referitoare la Obligațiuni aferente în legătură cu, printre altele, plata dobânzii, drepturile de conversie, drepturile lor de a convoca adunări ale Deținătorilor de Obligațiuni, de a beneficia de serviciile Agentului de Plată, de a li se oferi anumite informații.

Obligațiunile sunt obligații directe, neconditionate, generale și garantate ale IFN-ului de rang pari passu între ele și fără preferință.

Detalii relevante privind drepturile și limitările specifice sunt furnizate în diverse secțiuni ale Prospectului. Mai exact, descrierea prevederilor privind dobânda, conversia, adunările Deținătorilor de Obligațiuni este disponibilă în prezentul Prospect.

Obligațiunile nu beneficiază de rating și Emitentul va face demersurile în vederea admiterii la tranzacționare la BVB. Transferul Obligațiunilor se efectuează în conformitate cu prevederile legislației pieței de capital din România.

Emitentul se obliga ca în 2 ani de la Data de Emisiune a Obligațiunilor să depună o cerere la Bursa de Valori București privind admiterea la tranzacționare a Acțiunilor sale pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

## **2.7. Rata nominală a dobânzii și dispoziții privind dobânzile de plătit:**

### **Dobânda**

Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă de la Data de Emisiune, la o rată egală cu ROBOR6 luni + 3% (suma acestora reprezentând "**Rata dobânzii**"), platibilă semestrial la datele de mai jos:

15 Iulie 2015,

15 Ianuarie 2016,

15 Iulie 2016,

15 Ianuarie 2017,

15 Iulie 2017,

15 Ianuarie 2018,

15 Iulie 2018,

15 Ianuarie 2019,

15 Iulie 2019,

15 Ianuarie 2020,

15 Iulie 2020,

15 ianuarie 2021

15 Iulie 2021

15 Ianuarie 2022,

Data Scadenței.

În cazul în care orice Dată de Plată a Dobânzii va cădea într-o zi care nu este o Zi Lucrătoare, plata dobânzii se amână pentru a doua zi, care este o Zi Lucrătoare. Perioada care începe la Data de Emisiune și se încheie la (dar excluzând) prima Dată de Plată a Dobânzii și fiecare perioadă succesivă care începe la (inclusiv) o Dată de Plata Dobânzii și se încheie la (dar excluzând) următoarea Dată de Plată a Dobânzii se numește o "**Perioadă de Dobânda**".

### **Randamentul Obligațiunilor**

Pentru prima Perioadă de Dobândă, (i) Marja va fi de 3% pe an și (ii) ROBOR6 luni este ROBOR6 luni în vigoare în a doua Zi Lucrătoare care precede Data de Emisiune care se afla pe Pagina de Referință.

Pentru fiecare Perioadă de Dobândă ulterioară, în a doua Zi Lucrătoare ce precede o astfel de Perioada de Dobândă, Agentul de Plată determină : (i) ROBOR6 luni pentru o astfel de Perioadă de Dobândă ce se află pe Pagina de Referință și (ii) marja aplicabilă, adică 3%:

Dacă, din indiferent ce motiv ROBOR6 luni nu se poate determina la momentele menționate anterior prin referire la Pagina de Referință, ROBOR6 luni pentru respectiva Perioadă de Dobândă va fi rata pe an pe care Agentul de Plată o determină ca fiind media aritmetică (rotunjită în sus, dacă este necesar, la patru zecimale) a ratelor anuale oferite pentru depozite în Lei de o valoare comparabilă cu valoarea nominală totală a Obligațiunilor neconvertite pe o perioadă de timp egală cu respectiva Perioadă de Dobândă, care sunt cotate cel puțin de către două bănci principale active pe piața interbancară din zona Lei alese de către Agentul de Plată și cu mențiunea că dacă Rata Interbancară de mai sus ar fi sub zero, rata Interbancară se consideră zero.

### **Randamentul Obligațiunilor**

Randamentul Obligațiunilor (dobanda platită periodic) va fi variabil în funcție de Rata Dobanzii, care este tot variabilă. Randamentul Obligațiunilor este calculat pentru fiecare Perioada de Dobanda în conformitate cu următoarea formulă:

Dobanda platită periodic =  $((VN_{lei} * (ROBOR6\text{ luni} + \text{Marja}))/360\text{ zile}) * \text{Nr. de zile din Perioada de Dobanda}$

Unde:

$VN_{lei}$  = valoarea nominală a unei Obligațiuni în Lei

Randamentul Obligațiunilor pentru prima Perioadă de Dobândă care se încheie la 15 iulie 2015 este ROBOR 6 luni în vigoare în a doua Zi Lucrătoare care precede Data de Emisiune care se afla pe Pagina de Referință și o marja de 3%.

Obligațiunile vor continua să fie purtătoare de dobândă după cum se prevede în prezentul până când sunt răscumpărate în întregime și toate plățile acumulate și neefectuate au fost efectuate integral sau Obligațiunile sunt convertite în Acțiuni în conformitate cu termenii acestora și toate plățile acumulate și neachitate au fost efectuate integral.

Dobânda se va calcula pe baza numărului efectiv de zile ce au trecut dintr-o Perioadă de Dobândă și un an de 360 de zile.

## 2.8 Statut

Garantiile care stau la baza acordării creditelor din fondurile obținute ca urmare a emisiunii de obligațiuni, nu vor fi cesionate până la **Data Scadenței**.

Atâta timp cât Obligațiunile nu au ajuns la scadența, IFN-ul nu va crea și nu va permite să se creeze pe niciuna dintre proprietățile sau activele sale, nicio ipotecă, gaj sau altă sarcină drept garanție pentru orice obligațiuni, titluri sau alte dovezi de îndatorare, emise sau care vor fi emise, asumate și garantate de către IFN pentru sume împrumutate anterior sau ulterior, însă nerespectarea acestui angajament nu reprezintă un Caz de neîndeplinire a obligațiilor, și, pe cale de consecință, nu poate să declanșeze o rambursare anticipată, accelerare sau creștere a costurilor inițiale ale Obligațiunilor.

## 2.9. Plățile

(a) Toate plățile de principal și dobânzi în ceea ce privește Obligațiunile vor fi efectuate la Data de Plată a Dobânzii aplicabilă și / sau la Data de Scadenței, după caz, de către Agentul de Plată către Deținătorii de Obligațiuni înregistrați în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni la Data de Referință aplicabilă. **Data de Referință** va fi data cu două (2) Zile Lucrătoare înainte de Data de Plată a Dobânzii sau de Data Scadenței, după caz. Toate plățile vor fi supuse legislației fiscale sau altor legi, regulamente sau directive. Niciun comision sau nicio cheltuială nu vor fi suportate de Deținătorii de Obligațiuni pentru aceste plăți.

(b) IFN-ul și-a rezervat dreptul, în orice moment, să modifice sau să rezilieze numirea Agentului de Plată și să numească un înlocuitor și / sau alți Agenți de plată sau Agenți de plată adiționali, sub rezerva acordului prealabil al Deținătorilor de Obligațiuni și cu condiția că aceasta, atâta timp cât oricare dintre Obligațiuni nu au ajuns la scadența, să mențină întotdeauna un Agent de Plată care să aibă sediul în România. Notificarea modificărilor referitoare la Agentul de Plată sau sediul acestuia se face către Deținătorii de Obligațiuni,

Dobânda nr.	Data de referință /Data de calcul a ratei dobânzii	Data de plată a dobânzii	Perioada pentru care se plătește dobânda
1	13 Iulie 2015	15 Iulie 2015	Incepând cu Data Emisiunii până la data de 14 Iulie 2015
2	13 Ianuarie 2016	15 Ianuarie 2016	15 Iulie 2015 – 14 Ianuarie 2016

3	13 Iulie 2016	15 Iulie 2016	15 Ianuarie 2016 -14 Iulie 2016
4	12 Ianuarie 2017	15 Ianuarie 2017	15 Iulie 2016 – 14 Ianuarie 2017
5	12 Iulie 2017	15 Iulie 2017	15 Ianuarie 2017 -14 Iulie 2017
6	11 Ianuarie 2018	15 Ianuarie 2018	15 Iulie 2017 – 14 Ianuarie 2018
7	12 Iulie 2018	15 Iulie 2018	15 Ianuarie 2018 – 14 Iulie 2018
8	11 Ianuarie 2019	15 Ianuarie 2019	15 Iulie 2019 – 14 Ianuarie 2019
9	11 Iulie 2019	15 Iulie 2019	15 Ianuarie 2019 – 14 Iulie 2019
10	13 Ianuarie 2020	15 Ianuarie 2020	15 Iulie 2019 – 14 Ianuarie 2020
11	13 Iulie 2020	15 Iulie 2020	15 Ianuarie 2020 – 14 Iulie 2020
12	13 ianuarie 2021	15 ianuarie 2021	15 Iulie 2020 – 14 Ianuarie 2021
13	13 Iulie 2021	15 Iulie 2021	15 Ianuarie 2021 – 14 Iulie 2021
14	13 Ianuarie 2022	15 Ianuarie 2022	15 Iulie 2021 – 14 Ianuarie 2022
15		Data scadentei	15 Ianuarie 2022 – Data Scadentei, exclusiv

### 3. Prescriptia

Acțiunile împotriva IFN-ului pentru plățile efectuate în ceea ce privește Obligațiunile vor fi prescrise, dacă nu au fost intentate în termen de trei (3) ani (în cazul principalului sau a dobanzii) de la Data Relevantă corespunzătoare cu privire la aceasta. Așa cum este utilizat în acești Termeni și Condiții, "Data relevantă", în ceea ce privește orice Obligațiune înseamnă data la care plata acesteia devine pentru prima dată scadentă.

### 4. Cazuri de neîndeplinire a obligațiilor

În ceea ce privește Obligațiunile, se consideră "Caz de neîndeplinire a obligațiilor" dacă (a) IFN-ul nu plătește la scadență orice principal sau dobândă aferentă oricărei Obligațiuni datorate conform Prospectului, sau (b) în legătura cu IFN-ul se demarează orice proceduri de faliment sau IFN-ul înaintează o cerere pentru declansarea procedurii falimentului în baza legislației în vigoare. Fără a aduce atingere niciunei prevederi din prezentul Prospect, doar lichidarea Emitentului poate declanșa rambursarea anticipată a Obligațiunilor înainte de scadență.

### **Consecințele Cazurilor de neindeplinire a obligațiilor:**

În cazul în care Emitentul nu plătește la data scadenței principalul sau dobânda aferentă Obligațiilor conform acestui Prospect, Detinatorii de Obligațiuni pot, să inițieze procedurile de faliment și lichidare împotriva Emitentului, în concordanță cu legislația românească și vor putea cere rambursarea Obligațiilor numai în cadrul procedurii de faliment sau lichidare a Emitentului.

### **5. Conversia**

*Drepturile de conversie.* Sub rezerva condițiilor stabilite în prezenta Secțiune 5 orice Deținător de Obligațiuni poate alege să efectueze conversia oricărei părți sau a întregului principal nerascumparat/neconvertit al Obligațiilor deținute de astfel de Deținători de Obligațiuni în Acțiuni ordinare ale IFN-ului, libere de orice sarcini și împreună cu toate drepturile aferente acestora prin trimiterea unei Notificări privind Conversia în forma din Anexa 2 începând cu a 30 zi anterioară Datei Scadentei și până la Data Scadentei, exclusiv .

Obligațiile neajunse la scadență vor putea fi convertite în Acțiuni, la alegerea Deținătorului de Obligațiuni. Pentru fiecare obligațiune cu valoarea nominală de 8 lei deținută, fiecare obligatar care își manifestă dreptul de conversie va primi 1,60 acțiuni cu valoarea nominală de 5 lei.

Conversia se va realiza prin oferirea de către Intermediar (care îl va înainta Consiliului de Administrație al IFN-ului) a aceluși număr de Obligațiuni deținute de Deținătorul de Obligațiuni, în schimbul livrării de IFN către Deținătorul de Obligațiuni a unui număr de Acțiuni la care Deținătorul de Obligațiuni este îndreptățit prin intermediul unei astfel de Conversii.

Numărul de Acțiuni în care va fi convertit principalul nerascumparat/neconvertit pentru o obligațiune (sau o parte a acestuia) va fi determinat prin împărțirea valorii principalului nerascumparat/neconvertit pe care Deținătorul de Obligațiuni a ales să o convertească la valoarea nominală a unei acțiuni. Astfel pentru fiecare obligațiune cu valoarea nominală de 8 lei deținută, fiecare obligatar care își manifestă dreptul de conversie va primi 1,60 acțiuni cu valoarea nominală de 5 lei. Acest raport de conversie este valabil în cazul în care valoarea nominală a unei acțiuni este de 5 lei, iar în cazul în care valoarea nominală a unei acțiuni se va modifica, raportul de conversie va fi ajustat în mod corespunzător.

#### *Condiții privind Conversia.*

Un Deținător de Obligațiuni, după Conversie, nu poate să depășească zece procente (10%) din numărul de Acțiuni existente în orice moment, cu excepția cazului în care acest lucru este aprobat în AGEA și autorizat de BNR;



Nu vor fi emise fracțiuni de Acțiuni ca urmare a vreunei Conversii. Dacă în urma Conversiei ar rezulta fracțiuni de Acțiuni, numărul Acțiunilor va fi rotunjit după cum urmează: dacă zecimala este mai mică sau egală cu 0,5, numărul de Acțiuni va fi rotunjit în jos, până la următorul multiplu de Acțiuni; dacă zecimala este mai mare de 0,5, numărul de Acțiuni va fi rotunjit în sus până la următorul multiplu de Acțiuni.

#### *Modalitati de Realizare a Conversiei.*

Dacă un Deținător de Obligațiuni alege să efectueze Conversia, Deținătorul de Obligațiuni va transmite în acest sens o Notificare de Conversie scrisă irevocabilă, valabilă semnată Intermediarului (care o va înainta Consiliului de Administrație al IFN pentru aprobarea și înregistrarea majorării de capital cu Acțiunile ce rezultă din respectiva conversie) începând cu a 30 zi anterioară Datei Scadentei și până la Data Scadentei, exclusiv. Pentru fiecare obligațiune cu valoarea nominală de 8 lei detinută, fiecare obligatar care își manifestă dreptul de conversie va primi 1,60 acțiuni cu valoarea nominală de 5 lei. Acest raport de conversie este valabil în cazul în care valoarea nominală a unei acțiuni este de 5 lei, iar în cazul în care valoarea nominală a unei acțiuni se va modifica, raportul de conversie va fi ajustat în mod corespunzător.

Pentru Detinatorii de Obligațiuni care aleg să convertească o parte sau întregul principalul, plata dobânzii acumulate și neplatită aferentă Obligațiunilor convertite va fi plătită către Deținătorii de Obligațiuni la Data Scadentei. Ca urmare a oricărei Conversii, drepturile Detinatorului de Obligațiuni care efectuează conversia cu privire la principalul nerascumparat/neconvertit și întreaga dobândă aferentă Obligațiunilor convertite (altă decât dobândă acumulată și neplatită, menționată în fraza anterioară) vor înceta. Depozitarul va înscrive modificările corespunzătoare în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni.

Ca urmare a unei Conversii, capitalul social al IFN-ului va fi majorat, cu aprobarea Consiliului de Administrație al IFN-ului. IFN-ul va lua toate măsurile adecvate și necesare pentru efectuarea oricărei Conversii în termen de 45 de zile de la Data Conversiei, inclusiv, dar fără a se limita la convocarea Consiliului de Administrație pentru aprobarea oricărei majorări de capital necesare, depunerea documentelor necesare și obținerea tuturor aprobărilor necesare, emiterea și înregistrarea Acțiunilor pe numele Deținătorului de Obligațiuni titular în Registrul Acționarilor.

#### *Prevederi Antidilutie.*

Pentru fiecare obligațiune cu valoarea nominală de 8 lei detinută, fiecare obligatar care își manifestă dreptul de conversie va primi 1,60 acțiuni cu valoarea nominală de 5 lei. Acest raport de conversie este valabil în cazul în care valoarea nominală a unei acțiuni este de 5 lei, iar în cazul în

care valoarea nominala a unei actiuni se va modifica, raportul de conversie va fi ajustat in mod corespunzator.

## **6. Notificari**

Cu exceptia cazului în care nu se prevede altfel în prezentul Prospect, toate notificările în legatura cu Obligațiunile vor fi efectuate în mod valabil daca sunt publicate într-un cotidian cu tiraj ridicat publicat în limba romana și de circulatie nationala în Romania. Deținătorii de Obligațiuni vor fi considerati, în orice scopuri, a fi luat cunostinta de continutul oricarei notificari efectuate în conformitate cu prevederile acestui Paragraf (cu exceptia prevederilor contrare din prezentul document).

Publicarea notificarii în cotidian poate fi inlocuita cu trimiterea notificarilor relevante fiecărui Deținător de Obligațiuni. Orice astfel de notificare este considerata a fi fost transmisa Deținătorilor de Obligațiuni în cea de-a saptea zi după trimiterea respectivei notificări.

Cu exceptia cazului în care se prevede altfel, notificările ce vor fi date de către orice Deținător de Obligațiuni (inclusiv către IFN) vor fi facute în scris și transmise prin predarea acestora la Agentul de Plata.

## **8. Utilizarea veniturilor**

Fondurile nete rezultate în urma emisiunii Obligațiunilor, după plata comisionelor, onorariilor și a altor cheltuieli cu privire la emisiunea de Obligațiunilor, vor fi utilizate în scop general de finanțare (care include acordarea de imprumuturi clienților Emitentului).

**9. Data scadenței și o descriere a metodelor de amortizare de creditului, inclusiv a procedurilor de rambursare. În cazul unei rambursări anticipate, la inițiativa emitentului sau deținătorului, o descriere a condițiilor și metodelor de rambursare anticipată.**

### ***Răscumpărarea***

Obligațiunile ajunse la scadență ce nu au fost convertite în Acțiuni vor fi răscumpărate la valoarea nominală după sapte ani, la data care va fi sapte ani după Data de Emisiune. Data scadentei nu va depăși 7 ani.

## **10. Randamentul Obligațiunilor**

Este prezentat la Secțiunea 2.7.

## 11. Adunari ale Deținătorilor de Obligațiuni

Deținătorii de Obligațiuni pot convoca adunari generale pentru a decide asupra unor subiecte referitoare la interesele lor cu privire la Obligațiuni, în conformitate cu legislația în vigoare.

Prevederile relevante ce reglementează adunările ordinare ale acționarilor, în ceea ce privește forma, condițiile, termenele convocării, depunerea titlurilor și votarea vor fi de asemenea aplicabile adunărilor Deținătorilor de Obligațiuni.

Adunările vor fi ținute pe cheltuiala IFN-ului și vor fi convocate de către IFN la cererea scrisă a unuia sau a mai multor Deținători de Obligațiuni reprezentând cel puțin 25% din valoarea nominală totală a principalului emis și nerascumplat aferent Obligațiunilor sau de către reprezentantul Deținătorilor de Obligațiuni, după numirea unui astfel de reprezentant în adunarea Deținătorilor de Obligațiuni.

În conformitate cu Legea Societăților Comerciale, adunarea Deținătorilor de Obligațiuni poate, printre altele:

- Sa numească un reprezentant al Deținătorilor de Obligațiuni și unul sau mai mulți supleanți, având dreptul de a reprezenta Deținătorii de Obligațiuni față de IFN și în fața justiției, fixându-le remunerația; reprezentantul și supleanții vor avea dreptul să asiste la adunările generale ale acționarilor IFN-ului;
- Sa îndeplinească toate actele de supraveghere și de apărare a intereselor comune ale Deținătorilor de Obligațiuni și să autorizeze un reprezentant cu îndeplinirea lor;
- Sa se opună la orice modificare a Actului Constitutiv al IFN-ului sau a condițiilor Obligațiunilor, prin care s-ar putea aduce atingere sau afecta negativ drepturile Deținătorilor de Obligațiuni;
- Sa se pronunțe asupra emiterii de noi obligațiuni; și să constituie un fond, care poate fi format din dobânzile cuvenite Deținătorilor de Obligațiuni, pentru a permite acestora să plătească cheltuielile necesare apărării drepturilor lor, stabilind în același timp regulile aplicabile pentru administrarea unui astfel de fond.

## 12. Hotărârile ce stau la baza emisiunii de Obligațiuni și data programată pentru emisiune

Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din 22.12.2014.

ASF a aprobat Prospectul de Ofertă prin Decizia de Aprobare nr. 722 din data de 16.06.2015

## 13. Restricții privind libera transferabilitate a valorilor mobiliare

Nu există restricții privind libera transferabilitate a Obligațiunilor

*Titlul de proprietate și transferurile.* Dreptul de proprietate asupra Obligațiunilor revine Deținătorilor de Obligațiuni ale căror nume apar la un moment dat în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni deținut de Depozitar. Transferul dreptului de proprietate se va face conform legislației de capital în vigoare în România.

#### **14. Aspecte fiscale**

Următoarele informații privind aspectele fiscale aferente Obligațiunilor au doar caracter de informare generală, în conformitate cu legislația în vigoare și nu reprezintă o analiză completă a aspectelor fiscale ce pot apărea în legătură cu achiziția sau emiterea Obligațiunilor convertibile. Aceste informații nu sunt și nici nu trebuie să fie considerate de către potențialii investitori ca fiind indicații de natură legală sau fiscală. Potențialii investitori ar trebui să cunoască prevederile legilor fiscale aplicabile în România atunci când investesc în Obligațiuni oferite prin această Ofertă și ar trebui să solicite consultanța juridică și fiscală independentă. Informațiile de mai jos reprezintă o scurtă prezentare a regimului fiscal aplicabil Obligațiunilor, așa cum este prevăzut în Codul Fiscal din România adoptat prin Legea Nr. 571/2003, cu modificările ulterioare ("**Codul Fiscal**").

Obligațiunile și toate dobânzile aferente acestora nu sunt exceptate de la impozitare în general. Impozitele aplicabile investitorilor în legătură cu Obligațiunile sunt: (i) impozitul pe castigurile din transferul Obligațiunilor; și (ii) impozitul pe veniturile din dobânzi în legătură cu Obligațiunile. Astfel de impozite sunt stabilite în funcție de calitatea de rezident/nerezident a investitorului.

#### **Investitori Rezidenți**

##### **Rezidenți Persoane Fizice**

*Impozit pe castiguri din transferul Obligațiunilor.* Castigurile din transferul Obligațiunilor, care pot rezulta în urma transferului Obligațiunilor, reprezintă diferența pozitivă dintre Prețul de vânzare și Prețul de cumpărare al Obligațiunilor, mai puțin orice costuri aferente (de ex. comisionul de intermediere). Potrivit Art. 66, paragraful (5<sup>1</sup>) și Art. 67 paragraful (3) din Codul Fiscal, câștigul din transferul de Obligațiuni se determină anual și se impune cu o rată de 16%. Impozitul anual datorat se stabilește de organul fiscal competent pe baza declarației privind venitul realizat.

*Impozit pe dobânda.* Conform art. 67 (2) din Codul Fiscal, impozitul pe dobânda este de 16% din dobânda. Acest impozit este reținut de către platitorul dobânzii (IFN-ul).

## **Rezidenti Persoane Juridice**

*Impozit pe castiguri din transferul Obligațiunilor.* Castigurile rezultate în urma transferului Obligațiunilor de către persoane juridice rezidente sunt incluse în veniturile impozabile ale persoanelor juridice. Impozitul pe profit aplicat unui astfel de venit impozabil este de 16%.

*Impozit pe dobanda.* Dobanda platita pentru Obligațiuni este inclusa în veniturile impozabile ale persoanei juridice rezidente. Impozitul pe profit aplicat unui astfel de venit impozabil este de 16%

## **Investitori Nerezidenti**

### **Persoane Fizice Nerezidente**

*Impozit pe castiguri din transferul Obligațiunilor.* Potrivit Art. 115 (2) și Art. 66 (5<sup>1</sup>), precum și Art. 67 (3) din Codul Fiscal, castigu l din transferul Obligațiunilor se determina anual și se impune cu o rată de 16%. Impozitul anual datorat se stabilește de organul fiscal competent pe baza declarației privind venitul realizat.

*Impozit pe dobanda.* Conform Art. 116(2)d) din Codul Fiscal impozitul pe dobânda din Obligațiuni plătit de către persoanele fizice nerezidente este de 16%. Impozitul se reține de către plătitorul dobânzii .

### **Persoane Juridice Nerezidente**

*Impozit pe castiguri din transferul Obligațiunilor.* Castigurile din transferul de Obligațiuni obtinute de către persoane juridice nerezidente sunt supuse impozitarii în Romania, Impozitul pe profit aplicat este de 16% .

*Impozit pe dobanda.* Conform Art. 116(2)d) din Codul Fiscal impozitul pe dobânda obținută din Obligațiuni plătit de către persoanele juridice nerezidente este de 16%. Impozitul se reține de către plătitorul dobânzii

## **Conventii pentru evitarea Dublei Impuneri**

Potrivit art.118 din Codul Fiscal, în cazul în care nerezidentii provin din tari care au încheiat conventii pentru evitarea dublei impuneri cu Romania, impozitele platite de un astfel de nerezident nu pot depasi impozitele stabilite prin conventia de evitare a dublei impuneri. în cazul în care cotele de impozitare stabilite de legile din Romania sunt mai favorabile decat cele

prevazute de conventie, se vor aplica cotele de impozitare mai favorabile. Pentru aplicarea convenției, la momentul înregistrării venitului, persoana juridică nerezidentă trebuie să prezinte plătitorului venitului certificatul de rezidență fiscal emis de către autoritatea competentă din statul de rezidență.

### 3. CONDIȚIILE OFERTEI

#### Condițiile ofertei, statisticile ofertei, graficul și metodele de solicitare a subscrierii

Oferta este facuta în conformitate cu legislația română, respectiv în conformitate cu printre altele, Legea pieței de capital, Legea societăților comerciale, Regulamentul valutar, precum și cu alte prevederi legale emise de BNR și ASF.

Oferta constă în vânzarea a 2.500.000 Obligațiuni emise de către IFN, cu următoarele caracteristici:

- 2.500.000 valori mobiliare înregistrate, emise în formă dematerializată
- Preț de emisiune: ... 8 Lei<sup>1</sup> .....
- Valoarea nominală: 8 lei/obligațiune;
- Valoarea totală nominală a emisiunii 20.000.000 Lei.

Oferta va fi inițiată în conformitate cu Regulamentul CNVM nr. 1/2006, cu modificările și completările ulterioare în termen de 2 zile de la publicarea anunțului. Oferta Primară se va derula pe parcursul a 7 Zile Lucrătoare, respectiv începând cu data de ..... 28.06.2015 ..... și până la data de ..... 04.07.2015 ..... Orice modificare a termenilor acestei oferte aprobate se va face la cererea Emitentului (după obținerea aprobării de la ASF pentru modificarea Prospectului) și în conformitate cu legislația aplicabilă.

Oferta de Obligațiune este guvernate exclusiv de termenii și condițiile prezentului Prospect.

#### Subscrieri în Oferta de Vanzare

Obligațiunile vor fi oferite spre subscriere Investitorilor Calificați .

Oferta se consideră închisă cu succes dacă sunt subscribe Obligațiuni la o valoare totală de minim 15.000.000 Lei. În cazul în care oferta nu este subscrisa până la pragul minim de succes de 15.000.000 lei, Banca Transilvania va subscrie suma necesară închiderii cu succes a ofertei. Suma subscrisa de Banca Transilvania va fi de maxim 10.000.000 lei și nu va depăși suma de suma minimă necesară închiderii cu succes a emisiunii,

În cazul în care Oferta nu este subscriasă până la pragul de succes menționat mai sus, sumele subscribe vor fi rambursate investitorilor în decurs de 5 Zile Lucrătoare de la închiderea Ofertei, prin transfer bancar în contul menționat în formularul de subscriere.

Intermediarul transmite Deținătorilor de Obligațiuni o confirmare a deținerii Obligațiilor subscribe și alocate la Data Emisiunii, în termen de 5 zile Lucrătoare de la data Emisiunii..

Rezultatele Ofertei vor fi publicate într-un ziar național în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data Emisiunii.

*Din motive independente de Emitent sau Intermediar pot apărea întârzieri în procesarea datelor sau în transmiterea la ASF a notificării privind rezultatele ofertei de obligațiuni sau în obținerea confirmării de primire de către ASF a notificării menționate mai sus. De aceea, Intermediarul și Emitentul nu sunt responsabili în niciun fel în cazul în care sumele sunt rambursate cu întârziere la investitori, în cazul în care subscrierile nu sunt validate sau dacă suma transferată este mai mare decât suma subscriasă.*

#### **Distribuirea și planul de alocare a valorilor mobiliare**

Alocarea se va realiza în prima Zi Lucrătoare după închiderea Ofertei Primare. Sumele pentru subscrierile invalidate sau sumele care depășesc Obligațiunile alocate vor fi returnate la subscriitorii în 5 Zile Lucrătoare, de la Data de Alocare, în conturile bancare menționate în formularul de subscriere.

#### **Subscrierea și plata**

Oferta Primară se derulează pe parcursul a 7 zile lucrătoare, începând cu ..... 23.04.2015 și până la data de ..... 04.05.2015 ..... Subscrierile se pot depune la sediul central al Intermediarului și agențiile BT Securities autorizată de ASF între 9.00-16.00 în fiecare zi lucrătoare, cu excepția ultimei zi ....., care se va încheia la ora 14.00.

Obligațiunile pot fi subscribe în cadrul perioadei Ofertei de Vanzare prin; (i) plata prețului de achiziție reprezentând valoarea principalului Obligațiilor subscribe în Lei prin transfer în contul RO96BTRL01301202925690XX, în Lei titular BT Securities,, deschis la Banca Transilvania sau scrisoarea de confirmare a decontării emisă de către un agent custode (ii) completarea unui formular de subscriere (2 formulare originale), care vor fi disponibile la sediul Intermediarului (iii) furnizarea unor documente de identificare corespunzătoare (prezentate mai jos) și dovada plății, dacă aceasta s-a făcut prin transfer bancar sau scrisoarea de confirmare a decontării emisă de către un agent custode. În cazul în care plata Obligațiilor subscribe se va face prin ordin de plată/foaie de varsamant, acesta trebuie să conțină pentru persoane fizice

Codul Numeric Personal/ nr.pasaport, iar pentru persoane juridice Codul Unic de Inregistrare. Pentru a fi acceptat, formularul de subscriere completat și semnat trebuie transmis în original împreună cu următoarele documente:

**1. Persoane fizice rezidente care subscriu în nume propriu**

- Carte de identitate (original și/sau copie)
- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata).

**2. Persoane fizice rezidente care subscriu în numele altei persoane fizice**

- Cartea de identitate (original și/sau copie)
- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata)

Procura în forma autentică (original și copie)

**3. Persoane juridice rezidente care subscriu în nume propriu:**

- Copii după documentele de identificare a persoanei juridice (statut, act constitutiv etc.), cu nominalizarea reprezentanților legali ai persoanei juridice
- Certificatul de înregistrare
- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata) și
- Imputernicire în original pentru persoana care semnează formularul de subscriere;
- Cartea de identitate a reprezentantului persoanei juridice/reprezentantului legal

**4. Persoane juridice nerezidente:**

- Copii după documentele de identificare ale persoanei juridice (statut, act constitutiv etc.), cu nominalizarea reprezentanților legali ai persoanei juridice,
- Certificatul de înregistrare
- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata)
- Imputernicire în original pentru persoana care semnează formularul de subscriere;

Cartea de identitate a reprezentantului persoanei juridice/reprezentantului legal

**5. Persoane juridice rezidente care subscriu în numele altor persoane juridice nerezidente:**

- Copii după documentele de identificare ale persoanei juridice: actele de înființare ale persoanei juridice (statut, act constitutiv), evidențiind reprezentanții legali ai persoanei juridice,
- Certificatul de înregistrare
- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata)



◦ Mandat / ordin din partea societății nerezidente pentru efectuarea subscrierii  
Împuternicire în original pentru persoana care semnează formularul de subscriere

6. *Instituție de credit sau financiară dintr-un Stat Membru al Uniunii Europene sau Spațiul Economic European sau, dacă este cazul o instituție de credit sau financiară dintr-un stat terț*

- Documentele de identificare ale instituției, evidențiind sediul social, tipul de societate, locul de înființare și reprezentanții săi legali – original
- Împuternicirea în original pentru persoana care semnează formularul de subscriere
- Cartea de identitate a reprezentantului legal/persoanei care semnează formularul de subscriere
- Dovada efectuării plății

**Pentru persoanele juridice și fizice nerezidente, toate documentele solicitate trebuie să fie traduse și legalizate.**

### **Validarea Subscrierii**

O subscriere de Obligațiuni, în cazul în care prețul de achiziție este plătit prin transfer, este valabilă numai dacă prețul de achiziție total al valorii Obligațiilor subscribe ajunge în contul Intermediarului menționat mai sus: până la ora 15.00 (ora Bucureștiului) în ultima zi a Ofertei Primare.

Pentru investitorii care folosesc bănci custode, subscrierea se va baza pe garanția băncii custode privind decontarea sumei subscribe în Data Alocării. Suma transferată de către banca custode trebuie să ajungă în contul RO96BTRL01301202925690XX, deschis la Banca Transilvania, titular BT Securities, până la ora 15.00 (ora Bucureștiului) la Data Alocării. Subscrierile care nu sunt valide nu vor intra în procesul de alocare. Dacă o sumă depusă este mai mare decât suma necesară subscrierii numărului de Obligațiuni solicitate, cererea va fi validată pentru numărul de Obligațiuni solicitate. Dacă suma depusă este mai mică decât suma necesară subscrierii Obligațiilor solicitate pe formularul de subscriere, subscrierea va fi invalidată pentru întreaga cantitate.

### **Irevocabilitatea Subscrierii**

Subscrierile făcute în cadrul Ofertei sunt irevocabile. În cazul în care Prospectul face obiectul unui amendament, subscrierile pot fi revocate în termen de trei (3) zile de la data publicării modificării.

Revocarea subscrierii poate fi efectuată numai la sediul la care a fost efectuată subscrierea. În acest caz, subscriitorii vor completa un formular de revocare a subscrierii. În

cazul unei revocări a subscrierii, sumele corespunzătoare Obligațiunilor subscribe vor fi returnate subscriitorilor prin transfer bancar în contul menționat de către subscriitor în cadrul formularului de subscriere, în cazul în care acesta este specificat de către subscriitor în formularul de subscriere. Plățile corespunzătoare revocărilor se vor face în termen de 5 Zile Lucrătoare după Data Alocării.

### **Metoda de Alocare**

În cazul în care subscrierile din Oferta publica primara de vanzare vor fi suprasubscrise, alocarea Obligațiunilor se va face pe baza principiului "Pro-rata".

Alocarea se va face în prima Zi Lucrătoare după închiderea Ofertei Primare. Tranzactia aferenta ofertei nu se va desfasura prin intermediul sistemelor Bursei de Valori Bucuresti.

Dacă numărul de Obligațiuni subscribe este mai mic decât numărul Obligațiunilor oferite, Obligațiunile nesubscrise vor fi anulate.

În cazul în care Oferta nu este subscrisă până la pragul de succes de minim 15.000.000 Lei, sumele subscribe vor fi rambursate investitorilor în decurs de 5 Zile Lucrătoare de la închiderea Ofertei, prin transfer bancar în contul menționat în formularul de subscriere.

Sumele pentru subscrierile invalidate sau sumele care depășesc Obligațiunile alocate vor fi returnate la subscriitori în 5 Zile Lucrătoare, de la Data de Alocare, în conturile bancare menționate în formularul de subscriere.

### **Amendamente la Termenii Ofertei**

IFN-ul isi rezerva dreptul de a modifica termenii Ofertei înainte de subscrierea din Oferta Primara, cu conditia aprobarii prealabile de către ASF, modificarea urmand a fi publicata în aceeași maniera ca și Oferta, în condițiile legii.

### **Decontarea; Emiterea Obligațiunilor și Transferul Dreptului de Proprietate asupra Obligațiunilor**

Tranzactia aferenta ofertei nu se va desfasura prin intermediul sistemelor Bursei de Valori Bucuresti

La Data de Emisiune, respectiv....., prima Zi Lucrătoare după închiderea Ofertei :

- Registrul Deținătorilor de Obligațiuni va fi întocmit de către Intermediar;
- Intermediarul întocmește și transmite către ASF notificarea privind rezultatele Ofertei și împreună cu Emitentul va depune la ASF cererea de înregistrare a obligațiunilor. Intermediarul transferă Registrul Deținătorilor de Obligațiuni Depozitarului;
- Obligațiunile vor fi emise, iar dreptul de proprietate asupra Obligațiunilor va fi transferat,
- Deținătorilor de Obligațiuni prin înregistrare în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni; și

Intermediarul va transmite Deținătorilor de Obligațiuni o confirmare certificand dreptul de proprietate asupra Obligațiunilor.

După Data de Emisiune, Obligațiunile vor fi înregistrate la Oficiul de Evidența a Valorilor Mobiliare din cadrul ASF.

Oferta se consideră încheiată cu succes dacă, la data închiderii, s-a scris o sumă minimă totală de 15.000.000 lei în mod valabil. În cazul în care oferta nu este scrisă până la pragul minim de succes de 15.000.000 lei, Banca Transilvania va subscrie suma necesară închiderii cu succes a ofertei. Suma scrisă de Banca Transilvania va fi de maxim 10.000.000 lei și nu va depăși suma de sumă minimă necesară închiderii cu succes a emisiunii, Emitentul garantează plata integrală a principalului și a dobânzilor cu creanțele pe care le are de încasat, creanțe ce reprezintă sumele încasate de Emitent de la clienții săi, aferente proiectelor finanțate din investițiile obținute din emisiunea de obligațiuni, pe perioada de derulare a acestora și care sunt evidențiate în conturile deschise la Banca Transilvania. Aceste sume încasate în contul RO93BTRL01301202970510XX, deschis la Banca Transilvania, menționat în Acordul de Garantare vor fi utilizate pentru achitarea efectivă a plății dobânzii și a principalului pentru Obligațiunilor și nu vor fi utilizate pentru alte plăți

Constituirea dreptului de garanție a creanțelor prevăzute anterior se face în baza Acordului de garantare încheiat de Emitent pentru garantarea Obligațiunilor în cadrul ofertei publice primare de vânzare de obligațiuni pe piața internă de capital, în temeiul căreia Emitentul a împrumutat suma de maxim 20.000.000 lei. Emitentul garantează, în mod irevocabil și necondiționat, deținătorilor de obligațiuni că este titularul creanțelor și răspunde de colectarea, existența și validitatea creanțelor din momentul constituirii acestora drept garanție. Pentru evitarea oricărui dubiu, Emitentul garantează de asemenea că nu există creditori garanți cu rang prioritar față de Împrumutători, care beneficiază de garanții reale mobiliare pe creanțele menționate ale Emitentului, și ale căror garanții au fost înregistrate în mod corepunzător la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare. Acordul de Garantare încheiat în scopul garantării emisiunii de obligațiuni intră în vigoare la data transmiterii către ASF a notificării privind rezultatele ofertei publice de vânzare pe piața primară a Obligațiunilor și va rămâne în vigoare până în momentul stingerii întregii creanțe aferente acestora, incluzând principalul, dobânzile și comisioanele. Acordul se va înregistra de către Emitent la sediul acestuia, conform prevederilor legale aplicabile, iar pentru Împrumutători la sediul Intermediarului emisiunii de obligațiuni și în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare.

#### **4. ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE ȘI METODELE DE TRANZACȚIONARE**

Emitentul are intenția de a tranzactiona Obligațiunile sale pe piata reglementata a BVB.  
In termen de cel mult 13 zile lucratoare de la data inchiderii ofertei, dar nu mai tarziu de 3 zile lucratoare anterior datei propuse pentru admiterea la tranzactionare, Emitentul depune la Bursa de Valori Bucuresti cererea finala pentru admiterea la tranzactionare. Astfel se preconizeaza ca admiterea la tranzactionare sa aiba loc in jurul dateide 9 Mai 2015

#### 5. INFORMATII ADITIONALE

In intocmirea acestei note nu s-au utilizat opiniile niciunui consultant.

**EMITENT**

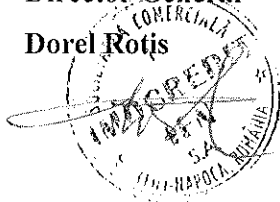
**IMOCREDIT IFN S.A.**

**INTERMEDIAR**

**BT SECURITIES**

**Director General**

**Dorel Rotis**



**Presedinte Consiliu de Administratie**

**Radu Rosca**



**ANEXA 1**

**SITUATIILE FINANCIARE SI RAPOARTELE DE AUDIT 2011, 2012, 2013**

## ANEXA 2

### Formular de Notificare privind Conversia

Catre

**IMOCREDIT IFN S.A. CLUJ NAPOCA**

### NOTIFICARE

Subsemnatul \_\_\_\_\_, identificat cu \_\_\_\_\_, in calitate de detinator de obligatiuni convertibile, garantate din 2015 scadente in 2022, emise de Imocredit IFN S.A. ("Obligatiunile"), in valoare principala de [●Lei], conform extrasului de cont emis de Depozitarul Central, in temeiul prevederilor din Prospectul de Oferta Publica pentru emiterea Obligatiunilor imi exprim prin prezenta, in mod irevocabil si neconditionat, intentia de a converti: [a se alege una din urmatoarele optiuni] (i) toate cele [●] Obligatiuni detinute de subsemnatul, in valoare principala de [●Lei]; sau (ii) un numar de \_\_\_\_\_ Obligatiuni in valoare principala de [●Lei] din valoarea principala totala de [●Lei] a Obligatiunilor detinute de subsemnatul, solicitand totodata emiterea și transferul de către IFN a Actiunilor la care sunt indreptatit prin intermediul acestei conversii.

Declar prin prezenta ca am luat la cunostinta faptul ca numarul de Actiuni la care sunt indreptatit in baza prezentei notificari de conversie va fi determinat, conform Prospectului de Oferta, respectiv pentru fiecare obligatiune cu valoarea nominala de 8 lei detinuta, fiecare obligatar care isi manifesta dreptul de conversie va primi 1,60 actiuni cu valoarea nominala de 5 lei. Termenii cu majuscule nedefiniti in prezenta notificare au intelesul atribuit prin Prospectul de Oferta pentru emiterea a 2.500.000 de Obligatiuni convertibile subordonate garantate, din data de [● 2014].

**Detinator de Obligatiuni**

**Data**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_