



HOTARAREA ADUNARII GENERALE ORDINARA A ACTIONARILOR „IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR” S.A.

Sala Maple, situata la Etajul 1, Cladirea A, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos.
Bucuresti-Ploiesti, nr.172-176, Sector 1, Bucuresti, cod postal 015016

HOTARAREA NR. 02/24.04.2019, ora 10.30

I. Convocarea

Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor (denumita, in continuare "AGOA") a fost legal convocata prin:

- publicarea Convocatorului in:
 - o Monitorul Oficial al Romaniei Partea a IV-a nr. 1303/22.03.2019;
 - o Ziarul Romania Libera din 22.03.2019;
- instiintarea Bursei de Valori Bucuresti la data de 21.03.2019, si a ASF la data de 21.03.2019;
- afisarea la sediul Societatii si pe site-ul Societatii www.impactsa.ro.

II. Cvorumul

La Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. (denumita, in continuare "Societatea"), au participat actionarii reprezentand 87,8945% din numarul total de voturi, respectiv:

- 241.150.545 actiuni din numarul total de 277.866.574 actiuni
- 241.150.545 voturi din numarul total de 274.363.751 drepturi de vot.

AGOA este statutara raportat la dispozitiile art.13 din Actul Constitutiv al Societatii si legala raportat la cerintele Legii societatilor nr. 31/1990, republicata, modificata si completata.

III. Sedinta

La punctele aflate pe ordinea de zi au fost adoptate urmatoarele hotarari:

1. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 241.150.545 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat Raportul Consiliului de Administratie (individual si consolidat) pentru exercitiul financiar 2018.
2. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 241.150.545 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-au aprobat Situatiile Financiare Anuale individuale pe anul 2018 intocmite in conformitate cu standardele IFRS si auditate potrivit Raportului auditorului financiar pentru exercitiul financiar 2018.

Mii LEI	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	5.629	8.684
Imobilizări necorporale	67	144
Investiții imobiliare	217.113	193.343
Active financiare	56.190	56.190
Creanțe comerciale si alte creanțe	19.043	4.949
Total active imobilizate	298.042	263.310
Active circulante		
Stocuri	264.627	297.294
Creanțe comerciale si alte creanțe	41.244	26.262
Numerar si echivalente de numerar	26.676	44.516
Total active circulante	332.547	368.072
Total active	630.590	631.382
CAPITALURI PROPRII SI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	285.330	285.330
Prime de capital	68.760	68.760
Rezerva din reevaluare	3.064	3.025
Alte rezerve	730	8.430
Acțiuni proprii	(3.038)	-
Rezultatul reportat	94.020	66.309
Total capitaluri proprii	444.866	431.854
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi	114.100	132.901
Datorii comerciale si alte datorii	1.151	1.029
Impozit amânat	25.009	21.210
Total datorii pe termen lung	140.261	155.140

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Datorii curente		
Împrumuturi	28.786	28.253
Datorii comerciale si alte datorii	12.075	15.811
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	601	324
Total datorii curente	41.462	44.388
Total datorii	181.723	199.528
Total capitaluri proprii si datorii	630.590	631.382
Mii LEI	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	101.469	109.712
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc	(60.207)	(66.109)
Profit brut	41.261	43.603
Venituri nete din chirii	1.978	3.517
Cheltuieli generale și administrative	(20.300)	(22.386)
Cheltuieli de comercializare	(1.819)	(2.210)
Amortizare	(796)	(971)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	(3.302)	(6.659)
Total alte venituri / cheltuieli	(24.240)	(28.709)
Câștiguri din investiții imobiliare	23.394	56.763
Profit din exploatare ajustat înaintea elementelor extraordinare și deprecierea altor active imobilizate	40.415	71.657
Deprecierea activelor	(2.208)	(5.077)
Alte câștiguri și pierderi (extraordinare)	(3.676)	-
Profit anual din operațiuni	34.532	66.578
Costuri financiare, net	(7.258)	(4.464)
Profit înainte de impozitare	(27.274)	62.114
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(7.287)	(9.807)
Rezultatul perioadei	19.987	52.307

Mii LEI	2018	2017
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare:		
Profit aferent perioadei	19,987	52,307
Ajustări pentru:		
Amortizarea activelor imobilizate	702	645
Amortizarea imobilizărilor necorporale	94	129
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	1,226	
Rezultat din cedarea activelor, net	1,017	
Deprecierea activelor financiare	-	1,901
Deprecierea stocurilor, net	1,028	329
Deprecierea creanțelor comerciale și a altor creanțe, net	(47)	1,901
Decontări legale	3,676	
Modificări în valoarea justă a investițiilor imobiliare	(23,394)	(56,606)
Impozit pe profit	7,287	9,807
Schimbări nete în provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	7	318
Cheltuieli cu dobânda	8,654	5,793
Venituri din dobânzi	(1,822)	(848)
Diferențe de curs valutar, net	185	1,236
Altele	157	-
	18.757	23.160
Modificări in:		
Stocuri	31.384	(20.936)
Creanțe comerciale si alte creanțe	5.330	(46.356)
Datorii comerciale si alte datorii	(5.455)	1.494
Numerar generat din activități de exploatare	50,016	(42,638)
Impozit pe profit plătit	(2,795)	(4,861)
Dobânzi plătite	(8,893)	(11,649)
Numerar net din activități de exploatare	38,328	(59,148)
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții:		
Achiziții de imobilizări corporale	(1,016)	(5,856)
Achiziții de imobilizări necorporale	(17)	(40)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	400	670
Numerar net utilizat in activități de investiții	(632)	(5,226)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare:		
Dividende plătite	(20)	(11,226)
Rambursări de împrumuturi	(25,939)	(59,638)
Încasări din împrumuturi	8,314	162,322
Împrumuturi acordate entităților afiliate	(34,537)	-
Achiziții de noi acțiuni	(3,353)	-
Numerar net din (utilizat in) activități de finanțare	<u>(55,535)</u>	<u>91,458</u>
Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului și a echivalentelor de numerar	<u>(17,840)</u>	<u>27,084</u>
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	<u>44,516</u>	<u>17,432</u>
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	<u>26,676</u>	<u>44,516</u>

3. Cu un număr total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentând 241.150.545 acțiuni și 87,8945% din capitalul social al Societății, dintre care 241.150.545 voturi "pentru" reprezentând 100% din numărul total de voturi deținute de acționarii prezenți în Adunare, s-au aprobat Situațiile Financiare Anuale consolidate pe anul 2018 întocmite în conformitate cu standardele IFRS și auditate potrivit Raportului auditorului financiar pentru exercitiul financiar 2018.

Mii LEI	<u>31 decembrie 2018</u>	<u>31 decembrie 2017</u>
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	6.855	8.917
Imobilizări necorporale	95	193
Investiții imobiliare	217.113	193.343
Creanțe comerciale și alte creanțe	1.178	6.184
Total active imobilizate	<u>225.241</u>	<u>208.637</u>
Active circulante		
Stocuri	365.753	363.623
Creanțe comerciale și alte creanțe	25.817	7.241
Numerar și echivalente de numerar	30.740	47.476
Total active circulante	<u>422.310</u>	<u>418.340</u>
Total active	<u>647.551</u>	<u>626.977</u>
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	285.330	285.330
Prime de capital	68.760	68.760
Rezerva din reevaluare	3.072	3.032
Alte rezerve	3.462	10.409
Acțiuni proprii	(3.038)	

Rezultatul reportat	89.222	59.919
Total capitaluri proprii	446.808	427.450
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi	114.100	133.401
Datorii comerciale si alte datorii	1.151	1.033
Impozit amânat	25.823	22.024
Total datorii pe termen lung	141.074	156.458
	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Datorii curente		
Împrumuturi	34.894	30.152
Datorii comerciale si alte datorii	24.176	12.593
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	601	324
Total datorii curente	59.671	43.069
Total datorii	200.745	199.527
Total capitaluri proprii si datorii	647.553	626.977
Mii LEI	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	101.534	111.708
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc	(61.484)	(66.109)
Profit brut	40.050	45.599
Venituri nete din chirii	3.083	706
Cheltuieli generale și administrative	(18.416)	(22.187)
Cheltuieli de comercializare	(1.776)	(1.861)
Alte venituri/cheltuieli	(5.207)	(6.491)
Amortizare	(895)	(801)
Total alte venituri / cheltuieli	(23.211)	(30.364)
Câștiguri din investiții imobiliare	23.394	56.763
Profit din exploatare ajustat înaintea elementelor extraordinare și deprecierea altor active imobilizate	40.233	71.728
Deprecierea altor active imobilizate	(2.207)	(5.404)
Alte câștiguri și pierderi (extraordinare)	(3.676)	-
Profit anual din operațiuni	34.350	66.324
Costuri financiare, net	(5.943)	(5.419)
Profit înainte de impozitare	28.406	60.905

Cheltuieli cu impozitul pe profit	(7.579)	(9.807)
Rezultatul perioadei	20.827	51.098

Mii LEI	2018	2017
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare:		
Profit aferent perioadei	20.827	51.098
Ajustări pentru:		
Amortizarea activelor imobilizate	780	664
Amortizarea imobilizărilor necorporale	115	138
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	1.226	-
Rezultat din cedarea activelor, net	1.023	31
Deprecierea stocurilor, net	1.028	6.247
Deprecierea creanțelor comerciale și a altor creanțe, net	(47)	351
Scoateri din gestiune, net	3.676	-
Modificări în valoarea justă a investițiilor imobiliare	(23.394)	(56.606)
Impozit pe profit	7.579	9.807
Schimbări nete în provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	6	318
Cheltuieli cu dobânda	6.140	4.085
Venituri din dobânzi	(152)	(110)
Diferențe de curs valutar, net	(44)	1.225
	18.764	17.246
Modificări în:		
Stocuri	(3158)	(74.182)
Creanțe comerciale și alte creanțe	(19.173)	12.489
Datorii comerciale și alte datorii	11.466	(13.125)
Numerar generat din activități de exploatare	7.899	(57.570)
Impozit pe profit plătit	(3.284)	(598)
Dobânzi plătite	(5.494)	(2.195)
Numerar net din activități de exploatare	(879)	(60.365)
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții:		
Achiziții de imobilizări corporale	(1.445)	(4.413)
Achiziții de imobilizări necorporale	(17)	(86)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	400	840
Numerar net utilizat în activități de investiții	(1.082)	(3.659)
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare:		
Dividende plătite	(20)	(11.226)
Rambursări ale împrumuturilor	(25.939)	(59.638)
Încasări / (Rambursări) de împrumuturi	14.244	164.732
Achiziții de noi acțiuni	(3.353)	-
Acțiuni utilizate	315	-
Numerar net din (utilizat în) activități de finanțare	(14.773)	93.868

Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar	(16.736)	29.844
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	47.476	17.632
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	30.740	47.476

4. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 241.150.545 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat repartizarea profitului net realizat in anul 2018, in suma de 19.986.942 lei, conform propunerilor Consiliului de Administratie, astfel:
- (a) Profit net de repartizat: 19.986.942 lei;
 - (b) Rezerve legale: 1.113.775 lei;
 - (c) Acordare de dividende: 9.331.080 lei; dividendul brut/actiune fiind in valoare de 0,034 lei;
 - (d) Rezultat reportat nerepartizat: 9.542.087 lei.
5. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 241.150.545 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat data de 24.10.2019 ca data platii dividendelor. Distribuirea dividendelor catre actionari se va efectua in conformitate cu prevederile legale, iar costurile aferente platii vor fi suportate de catre actionari din valoarea dividendului net.
6. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 236.938.369 voturi "pentru" reprezentand 98,25% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, 4.212.176 voturi "abtinere" reprezentand 1,75% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat descarcarea de gestiune a administratorilor pentru exercitiul financiar 2018.
7. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 241.150.545 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat programul de activitate si a bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2019.

Contul de Profit si Pierdere (consolidat)

Sume in EUR	2019 B	% Venituri
Rezidential	34,516,696	91.8%
Teren	3,080,220	8.2%
Venituri core operations	37,596,916	100.0%
Rezidential	15,628,375	41.6%
Teren	2,184,156	5.8%
Marja bruta core operations	17,812,531	47.4%
Marja bruta, non-core operations	(651,274)	1.7%
Marja bruta total	17,161,257	45.6%
Marketing	(1,607,280)	4.3%

Comisioane pentru vanzare	(605,286)	1.6%
Cheltuieli generale si de administratie	(2,999,092)	8.0%
Costuri operationale	(5,211,658)	13.9%
Alte elemente non-core, net	(1,319,567)	3.5%
EBITDA	10,630,032	28.3%
EBIT	10,386,620	27.6%
Costuri financiare, net	(1,788,985)	4.8%
EBT	8,597,635	22.9%
Profit net	7,089,400	18.9%

8. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 240.998.880 voturi "pentru" reprezentand 99,94% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare s-a aprobat alegerea unui membru al Consiliului de Administratie al IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA societatea INTREPID GEM SRL, prin persoana fizica reprezentant permanent al persoanei juridice, domnul Vaduva Petru Ion cu un mandat incepand din data de 24.04.2019 pana la 27.04.2021.S-au exprimat 151.665 voturi "impotriva" reprezentand 0,06% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare. VOT SECRET
9. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 241.039.413 voturi "pentru" reprezentand 99,95% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, 111.132 voturi "impotriva" reprezentand 0,05% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat revocarea domnului Gabriel Vasile din functia de Administrator. VOT SECRET
10. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 241.150.545 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat actualizarea actului constitutiv cu noua componenta a Consiliului de Administratie si imputernicirea dnei. Iuliana Mihaela Urda sa semneze Actul Constitutiv actualizat.
11. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 241.150.545 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat remuneratia cuvenita membrilor Consiliului de Administratie si Presedintelui Consiliului de Administratie, respectiv 3.000 Euro brut/luna pentru membrii Consiliului de Administratie si 4.600 Euro brut/luna pentru Presedintele Consiliului de Administratie.
12. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 241.150.545 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat imputernicirea dnei. Iuliana Mihaela Urda sa semneze contractul de administrare cu noul administrator ales de Adunarea Generala Ordinara, potrivit punctului 8 de mai sus.
13. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 240.160.638 voturi "pentru" reprezentand 99,58% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, 7.867 voturi "impotriva" reprezentand 0,02 % din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat alegerea Deloitte Audit SRL, auditor financiar extern, pentru exercitiul financiar 2019. S-au exprimat 982.040 voturi "pentru" reprezentand 0,40% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare pentru Ernst & Young. VOT SECRET

14. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 241.150.545 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat participarea membrilor consiliului de administratie la programul de tip „stock option plan” in conditiile urmatoare:
- (a) Membrii Consiliului de Administratie insarcinati cu functii specifice in cadrul Consiliului de Administratie, potrivit regulamentului privind activitatea acestuia, au dreptul de a participa la programul de tip „stock option plan”, aceasta reprezentand remuneratie suplimentara conform art. 153¹⁸ (2) din Legea societatilor nr. 31/1990, fiindu-le repartizat un numar maxim total de 770.000 (saptesutesaptezecimii) actiuni, pentru care vor fi acordate optiuni potrivit acestui program.
 - (b) Consiliul de Administratie va determina valoarea remuneratiei suplimentare pentru fiecare membru al acestuia, pe baza recomandarilor comitetului de remunerare, conform art. 153¹⁸ (2) si (4) din Legea societatilor nr. 31/1990.
 - (c) Pentru membrii Consiliului de Administratie, dreptul de optiune va putea fi exercitat dupa o perioada de 12 luni de la data acordarii dreptului de optiune.
 - (d) Drepturile de optiune vor fi acordate pana in data de 1 septembrie 2019.
 - (e) Dupa trecerea perioadei de 12 luni de la data acordarii dreptului de optiune, membrii Consiliului de Administratie vor trebui sa isi exercite acest drept de optiune in termen de o luna.
15. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 241.150.545 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat Aprobarea datei de 3.10.2019 ca data de inregistrare care serveste la identificarea actionarilor Societatii asupra carora se rasfrang efectele hotararilor adoptate in cadrul Adunarii („**Data de Inregistrare**”).
16. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 241.150.545 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat data de 02.10.2019 ca ex-date.
17. Cu un numar total de 241.150.545 voturi valabil exprimate, reprezentand 241.150.545 actiuni si 87,8945% din capitalul social al Societatii, dintre care 241.150.545 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare,, s-a aprobat imputernicirea, cu posibilitatea de substituire, a dnei. Iuliana Mihaela Urda pentru a semna in numele actionarilor hotararea Adunarii, precum si orice alte documente in legatura cu aceasta si pentru a indeplini oricare si toate formalitatile stipulate de lege in vederea obtinerii inregistrarii si asigurarii opozabilitatii hotararii Adunarii fata de terti.

Presedintele Consiliului de Administratie

Iuliana Mihaela Urda

