



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA  
Voluntari, Șos. Pipera-Tunari nr. 4C,  
Centrul de Afaceri Construdava, et. 6,7, jud. Ilfov  
Tel.: 021- 230.75.70/71/72, fax: 021- 230.75.81/82/83, mobil: 0729.100.001  
Capital social subscris și integral vărsat: 100.000.000RON  
Înmatriculat la O. R. C. de pe lângă T. M. B. sub nr. J 23/1927/2006  
C.I.F. RO 1553483

Operator de date cu caracter personal, înscrisă în Registrul de Evidență a Prelucrării de Date cu Caracter Personal nr. 3406

**Nr. J 1794 /24.07.2007**

## DOCUMENT DE PREZENTARE

### DREPTURI DE PREFERINȚĂ

Prezentul document de prezentare a drepturilor de preferință va fi depus la CNVM în vederea obținerii certificatului de înregistrare a drepturilor de preferință ca valori mobiliare, astfel putând suferi modificări.

Documentul final, aprobat de către CNVM va fi diseminat publicului prin intermediul BVB, în maximum 24 de ore de la primirea aprobării de către CNVM a formei finale a documentului de prezentare a drepturilor de preferință .

#### **I. Majorarea capitalului social**

În data de 06.07.2007, a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor, în Sala de Conferințe a Centrului de Afaceri „Construdava”, situat în Voluntari, Șos. Pipera-Tunari nr. 4C, Jud. Ilfov.

Au fost prezenți acționarii reprezentând 58,59% din capitalul social, 585.930.401 acțiuni din totalul de 1.000.000.000 acțiuni, respectiv 5.859.298 voturi.

La punctul 1 de pe ordinea de zi s-a aprobat majorarea capitalului social al S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. („Societatea”), prin aporturi noi, în numerar, cu 23.500.000RON, respectiv un număr de 235.000.000 Acțiuni, cu o valoare nominală de 0,1RON.

Pretul unei acțiuni noi oferite spre subscriere este de **1,05RON/** acțiune. În urma acestei majorări, capitalul social al societății urmează să devină **123.500.000RON**.

Acțiunile noi urmează să fie oferite spre subscriere:

- acționarilor existenți la data de 23.07.2007, („Data de înregistrare”), conform Registrului Acționarilor ținut de Depozitarul Central S.A., care nu și-au înstrăinat drepturile de preferință în perioada de tranzacționare a drepturilor de preferință la Bursa de Valori București („BVB”);
- deținătorilor de drepturi de preferință dobândite în perioada de tranzacționare a acestora („acționari îndreptați”)

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a aprobat cu majoritate de voturi (pentru: 85% din numărul total de voturi prezent în Adunare și împotriva: 15% din numărul total de voturi) majorarea

**Constanța**  
Str Jupiter nr. 2C  
0241 - 615.743 / 615.722  
0729.100.008

**Oradea**  
Crișului nr. 10  
0359 - 401.749  
0788.561.070

**Ploiești**  
Ștefan Greceanu bl.L1, ap.1  
0244 - 529.327  
0244 - 529.328

Website: [www.impactsa.ro](http://www.impactsa.ro), E-mail: [office@impactsa.ro](mailto:office@impactsa.ro)

capitalului social al societatii, prin noi aporturi, cu 23.500.000RON, reprezentand un numar de 235.000.000 actiuni, precum si tranzactionarea drepturilor de preferinta.

## **II. Destinația sumelor provenind din majorarea de capital**

Sumele obținute din majorarea capitalului social vor fi folosite de societate pentru:

- Achiziționarea de terenuri necesare pentru dezvoltarea ulterioară a societății, în suma de 34-40 milioane EURO;
- Accelerarea dezvoltării unor proiecte începute în București – proiectul Greenfield II, Ghencea și în Cluj – Dealul Lomb - în suma totală de 30-40 milioane EURO.

## **III. Strategia pe termen mediu de dezvoltare a Societății**

Pentru următorii ani societatea intenționează să finalizeze dezvoltarea proiectelor prevăzute în anexa I și să înceapă dezvoltarea proiectelor din anexa II.

Pentru realizarea acestui plan de activitate, sunt necesare resursele rezultate din majorarea de capital aprobată prin AGEA nr. 06/06.07.2007.

## **IV. Prezentare drepturi de preferință („drepturi”)**

Fiecare acționar existent la Data de Înregistrare va deține un număr de drepturi egal cu numărul de acțiuni deținute la Data de înregistrare.

Aceste drepturi vor fi tranzactionate la BVB pe perioada de tranzactionare, care va începe în ziua următoare admiterii la tranzactionare a drepturilor de preferință.

Durata perioadei de tranzactionare va fi de 7 ( șapte ) zile lucrătoare ulterioare datei de înregistrare la CNVM a drepturilor de preferință ca valori mobiliare („ Perioada de Tranzactionare”).

Data de începere a perioadei de tranzactionare va fi comunicată publicului prin intermediul BVB, și va fi stabilită cu consultarea în prealabil a Președintelui Consiliului de Administrație , în conformitate cu prevederile legale în domeniu, în baza împuternicirii acordate de AGEA nr. 06/06.07.2007.

Ulterior perioadei de tranzactionare, va începe perioada de subscriere, respectiv perioada în care dreptul de preferință pentru cumpărarea acțiunilor va fi exercitat de Acționarii îndreptățiți. Această perioadă durează timp de treizeci (30) de zile și se exercită de către acționari în conformitate cu lista detinatorilor de drepturi de preferință, actualizată conform tranzacțiilor înregistrate în ultima zi de decontare aferentă perioadei de tranzactionare a drepturilor de preferință.

## **V. Perioada de subscriere.**

Perioada de subscriere este de treizeci (30) de zile calendaristice și începe din ziua lucrătoare următoare ultimei zile de decontare aferentă perioadei de tranzactionare a drepturilor.

Pretul special de subscriere de acțiuni noi, pe baza drepturilor de preferință este de **1,05RON**.

Subscrierea acțiunilor noi se va face pe baza formularului de subscriere care va fi pus de către Societate la dispoziția acționarilor cu minim zece zile calendaristice înainte de Perioada de subscriere.

**Constanța**  
Str Jupiter nr. 2C  
0241 – 615.743 / 615.722  
0729.100.008

**Oradea**  
Crișului nr. 10  
0359 – 401.749  
0788.561.070

**Ploiești**  
Ștefan Greceanu bl.L1, ap.1  
0244 – 529.327  
0244 – 529.328

Website: [www.impactsa.ro](http://www.impactsa.ro), E-mail: [office@impactsa.ro](mailto:office@impactsa.ro)

V. *Informatii privind raportarile financiare ale trimestrului I 2007 ale societatii.*

DENUMIRE INDICATORI	VALOARE
EBITDA (RON)	4.991.600
EBIT (RON)	4.289.141
EPS	0,02017
P/E	38,664
P/Bv	471.851
ROE (%)	12,20 %
Ev / EBITDA	23,303
Marja profitului din exploatare (profit/venit)	14,10%
Marja profitului total (profit/venit)	10,74%

Denumire indicatori ( RON)	3/31/2006	3/31/2007	%
cifra de afaceri	18.320.742	17.339.877	-5,35%
venituri din exploatare	22.702.790	29.680.636	30,74%
venituri totale	24.716.112	31.342.097	26,81%
cheltuieli totale	23.437.520	27.976.322	19,37%
rezultatul brut al exercitiului	1.278.592	3.365.775	163,24%
impozit pe profit curent	182.857	1.186.051	548,62%
rezultat net	1.095.735	2.179.724	98,93%
impozit amanat	796.457	0	-
rezultatul net al exercitiului	299.278	2.179.724	628,33%

VI. *Precizari privind tranzactionarea drepturilor de preferinta*

- Nr. de actiuni noi emise in vederea majorarii capitalului social = 235.000.000 actiuni;
- **Nr. de drepturi = Nr. actiuni vechi = 1.000.000.000.**
- Pret special de subscriere de actiuni pe baza drepturilor de preferinta = **1,05 RON/actiune;**
- Rata de subscriere = Nr. actiuni noi/Nr. actiuni vechi = 235.000.000/1.000.000.000 = **0,235** ceea ce inseamna ca un detinator de 100 de drepturi de preferinta va fi indreptatit sa subscrie un numar de 23,5 actiuni noi;
- Numarul de actiuni noi convenite ce pot fi subscribe in baza drepturilor de preferinta detinute se calculeaza astfel:
  1. Nr. de actiuni noi convenite (exprimat cu zecimale) = Nr. drepturi de preferinta detinute x Rata de subscriere = Nr. Actiuni vechi 0,235/100;

Constanța  
Str Jupiter nr. 2C  
0241 – 615.743 / 615.722  
0729.100.008

Oradea  
Crișului nr. 10  
0359 – 401.749  
0788.561.070

Ploiești  
Ștefan Greceanu bl.L1, ap.1  
0244 – 529.327  
0244 – 529.328

Website: [www.impactsa.ro](http://www.impactsa.ro), E-mail: [office@impactsa.ro](mailto:office@impactsa.ro)

2. Nr. de actiuni noi convenite ce pot fi subscribe se va determina prin rotunjirea in plus sau in minus la cel mai apropiat intreg a nr. de actiuni noi convenite exprimat cu zecimale ;

▪ Nr. de drepturi necesare pentru a subscrie un numar de actiuni noi convenite se calculeaza astfel :  
Nr. drepturi de preferinta necesare = Nr. de actiuni noi convenite / Rata de subscriere ;

▪ **Numarul minim de drepturi de preferinta necesar pentru a subscrie o actiune noua este 4,2553195 ;**

▪ Formula de calcul utilizata in practica internationala pentru valoarea teoretica a unui drept de preferinta este urmatoarea:

*Valoarea teoretica a dreptului de preferinta* = [Pret de piata (actiuni vechi)- Pret special de subscriere de actiuni pe baza drepturilor de preferinta]/[Nr. actiuni vechi/ Nr. actiuni noi ] = [Pret de piata (actiuni vechi)- Pret special de subscriere de actiuni pe baza drepturilor de preferinta] x Rata de subscriere

*Valoarea teoretica a dreptului de preferinta*= [Pp\_av - Ps\_an]/ [N\_av / N\_an]= [Pp\_av - Ps\_an] x Rs, unde:

Pp\_av = Pret de piata (actiuni vechi);

Ps\_an = Pret special de subscriere de actiuni pe baza drepturilor de preferinta;

N\_av = Nr. actiuni vechi;

N\_an = Nr. actiuni noi ;

Rs = rata de subscriere.

▪ Formula teoretica de calcul utilizata in practica internationala pentru pretul de start al unui drept de preferinta este urmatoarea:

*Pret de start al dreptului de preferinta*= [Pret de referinta (actiuni vechi)- Pret special de subscriere de actiuni pe baza drepturilor de preferinta]/[Nr. actiuni vechi/ Nr. actiuni noi ]= [Pret de referinta (actiuni vechi)- Pret special de subscriere de actiuni pe baza drepturilor de preferinta] x Rata de subscriere ;

Pretul de referinta (actiuni vechi) reprezinta ultimul pret de inchidere inregistrat in piata principala a actiunilor vechi, inaintea inceperii perioadei de tranzactionare a drepturilor de preferinta.

*Pret de start al dreptului de preferinta*= [Pr\_av - Ps\_an]/ [N\_av / N\_an]= [Pr\_av - Ps\_an] x Rs, unde :

Pr\_av = Pret de referinta (actiuni vechi);

Ps\_an = Pret special de subscriere de actiuni pe baza drepturilor de preferinta;

N\_av = Nr. actiuni vechi;

N\_an = Nr. actiuni noi ;

Rs = rata de subscriere.

---

**Constanța**

Str Jupiter nr. 2C  
0241 – 615.743 / 615.722  
0729.100.008

**Oradea**

Crișului nr. 10  
0359 – 401.749  
0788.561.070

**Ploiești**

Ștefan Greceanu bl.L1, ap.1  
0244 – 529.327  
0244 – 529.328

Website: [www.impactsa.ro](http://www.impactsa.ro), E-mail: [office@impactsa.ro](mailto:office@impactsa.ro)

Exemple:

Nr. drepturi de preferinta detinute	Nr. de actiuni noi convenite exprimat cu zecimale	Nr. de actiuni noi convenite
7	1,645	2
35	8,225	8
50	11,75	12
100	23,49	23

Numar de actiuni noi convenite unui detinator care va figura cu 1500 de drepturi de preferinta, in lista detinatorilor de drepturi de preferinta actualizata in conformitate cu situatia detinerilor din ultima zi de decontare aferenta perioadei de tranzactionare a drepturilor, este de 352 actiuni.

**SC IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**

Presedinte CA,  
Dan Ioan Popp



**Constanța**  
Str Jupiter nr. 2C  
0241 – 615.743 / 615.722  
0729.100.008

**Oradea**  
Crișului nr. 10  
0359 – 401.749  
0788.561.070

**Ploiești**  
Ștefan Greceanu bl.L1, ap.1  
0244 – 529.327  
0244 – 529.328

Website: [www.impactsa.ro](http://www.impactsa.ro), E-mail: [office@impactsa.ro](mailto:office@impactsa.ro)

Proiect				Teren	Produsuri		Desfasurare proiect		Unitati vandute la data curenta	
Proiect	Faza	Locatie	Tip dezvoltare	Teren (mp)	Tip	Unitati	Suprafata Constructia (mp)	Incepe in:	Se termina in:	
Azur 1		Bucuresti	Rezidential	53,500	Vile	155	20,200	2004	2007	153
	Azur 2	Bucuresti	Rezidential	42,483	Vile	135	20,250	2005	2007	127
Greenfield I	Rubin	Bucuresti	Rezidential	26,717	Vile	34	5,750	2006	H2 2007	19
	Topaz	Bucuresti	Rezidential	24,935	Vile	28	14,400			9
	Onix	Bucuresti	Rezidential	15,700	Apartmente	120	5,734	2007	H1 2008	-
	Blue	Bucuresti	Rezidential	30,341	Apartmente	140	9,548	2007	H1 2008	98
Boreal		Bucuresti	Rezidential	15,700	Apartmente	140	12,063	2007	H2 2008	75
		Bucuresti	Rezidential	30,341	Apartmente	264	22,440	2008	F1 2009	40
Roua		Constanta	Rezidential	60,300	Vile	153	19,929	2002	H2 2007	102
		Ploiesti	Rezidential	47,000	Vile	34	5,780	2005	H2 2009	5
Lotus		Oradea	Rezidential	19,625	Apartmente	164	12,080	2005	H2 2009	-
		Oradea	Rezidential	24,460	Vile	38	6,800	2004	H2 2008	3
Europa		Oradea	Rezidential	129,080	Vile	82	12,300	H2 2007	2009	-
		Oradea	Rezidential	474,141	Vile	298	46,080	2004	H1 2008	91
										213,354

S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Presedinte al C.A.

DANI IOAN POPP



Proiect	Faza	Locatie	Tip dezvoltare	Tereti (mp)	Tip	Products			Destinare proiect	
						Unitati	Suprafata Constructia (mp)	Incepere:	Se termina in:	Unitati vandute la data curenta
Junior 2	Phase 1	Bucuresti	Rezidential	6,046	Apartmente	36	4,150	2007	2009	-
	Phase 2	Constanta	Rezidential	31,226	Apartmente	288	27,936	2007	H2 2008	-
	Phase 3	Constanta	Rezidential	23,753	Vile	125	21,250	2007	H1 2009	-
Lomb's Hill - Cluj*	Phase 1	Cluj	Rezidential	26,022	Apartmente	240	23,280	2007	H2 2009	-
	Phase 2	Cluj	Rezidential	1,373,500	Vile	2,500	425,312	2007	2015	-
	Phase 3	Cluj	Birouri		3,200	209,878				
Phase 4	Cluj	Comert/Serviceii	Comert/Serviceii	4	121,000	2	54,000	-		
Greenfield II	Phase 1	Bucuresti	Rezidential	458,795	Vile	328	64,378	2007	2014	-
	Phase 2	Bucuresti	Rezidential		Apartmente	1,858	217,593			
	Phase 3	Bucuresti	Birouri		7	158,913				
	Phase 4	Bucuresti	Comert/Serviceii		1	29,162				
Ghencea	Phase 1	Bucuresti	Rezidential	258,925	Vile	390	58,500	2008	2013	-
	Phase 2	Bucuresti	Rezidential		Apartmente	1,300	105,000			
	Phase 3	Bucuresti	Birouri		2	20,000				
	Phase 4	Bucuresti	Comert/Serviceii		5	5,000				
	Phase 5	Bucuresti	Logistics		2	70,000				
Construdava II		Bucuresti	Birouri	4,195	Birouri	1	15,400	2007	H2 2009	-
			Comert/Serviceii		Comert/Serviceii	1	1,248			-
NEPTUN Club		Neptun Statuine	Rezidential	37,562	Vile	N/A	6,461	2007	H2 2009	-
			Hoteluri	2,220,024	Hotel	N/A	1,638,461			-

S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Presedinte al C.A.

DAN IOAN POPP


