

Catre: Autoritatea de Supraveghere Financiara - Sectorul Instrumente si Investitii Financiare  
Bursa de Valori Bucuresti  
Piata Reglementata

*De la: IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR S.A.*

**09 iunie 2022**

## **RAPORT CURENT**

conform prevederilor Legii nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata si Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata

### **Evenimente importante de raportat:**

#### **ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR „IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR” S.A.**

Sediul Impact, parter, Cladirea A, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr.172-176, Sector 1, Bucuresti, cod postal 015016

HOTARAREA NR. 3 din 09.06.2022, ora 10.00

#### *I. Convocarea*

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

- publicarea Convocatorului in:
  - o Monitorul Oficial al Romaniei Partea a IV-a nr.1944/09.05.2022;
  - o Ziarul Romania Libera din 09.05.2022;
- instiintarea Bursei de Valori Bucuresti la data de 06.05.2022, si a ASF la data de 06.05.2022;
- afisarea la sediul Societatii si pe site-ul Societatii [www.impactsa.ro](http://www.impactsa.ro)

#### *II. Cvorumul*

La Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor IMPACT DEVELOPER& CONTRACTOR S.A. (denumita, in continuare "Societatea"), au participat actionarii reprezentand 89,749% din numarul total de voturi, si 89,675% din capitalul social subscris si varsat respectiv:

- 1,487,918,421 actiuni din numarul total de 1,659,231,295 actiuni,
- 1,487,918,421 voturi din numarul total de 1,657,860,375 drepturi de vot.

Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor 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.

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

1. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat majorarea capitalului social al Societatii, cu suma de 165.923.129,50 lei, prin incorporarea partiala a rezultatului reportat nerepartizat in exercitiile financiare precedente, in cuantum de 165.923.129,50 lei. Majorarea capitalului se va realiza prin emiterea unui numar de 663.692.518 actiuni noi. Actiunile nou emise nu vor modifica cotele de detinere ale actionarilor si se vor distribui gratuit tuturor actionarilor Societatii inscrisi in Registrul Actionarilor Societatii tinut de Depozitarul Central S.A. la data de inregistrare. Fiecarui actionar inregistrat in Registrul Actionarilor Societatii la data de inregistrare i se vor aloca 2 (doua) actiuni gratuite la 5 (cinci) actiuni detinute. Motivul majorarii capitalului este consolidarea pozitiei financiare si sustinerea activitatii curente a Societatii.
2. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat imputernicirea Consiliului de Administratie pentru compensarea fractiunilor de actiuni rezultate in urma aplicarii algoritmului și rotunjirii rezultatelor la intregul inferior, conform prevederilor legale in vigoare si sa stabileasca data platii si pretul la care se compenseaza fractiunile de actiuni conform art. 91 din Legea 24/2017.
3. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat modificarea si actualizarea prevederilor actului constitutiv al Societatii referitoare la capitalul social in urma aducerii la indeplinire a operatiunii de majorare a capitalului social:

*„Art. 6 Capitalul social*

- (1) Capitalul social al Impact Developer & Contractor este de 580.730.953,25 RON, fiind subscris si varsat integral.*
- (2) Capitalul social este impartit in 2.322.923.813 actiuni, ordinare, nominative, dematerializate, fiecare actiune avand o valoare nominala de 0,25 RON.*
- (3) Structura capitalului social al Societatii este urmatoarea: 580.730.868,15RON si 5.000 USD, reprezentand aporturi in numerar, iar suma de 35,1 RON reprezentand aport in natura.*

(4) *Detinerile actionarilor sunt cele cuprinse in registrul de evidenta a actionarilor care este tinut de Depozitarul Central SA."*

4. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat contractarea de la Alpha Bank Romania SA (denumita in continuare "Banca") a unui credit in suma maxima de 20.000.000 EUR (douazeci milioane euro) (denumit in continuare "Creditul Alpha Bank"), in termenii si conditiile Bancii. Fondurile imprumutate vor fi folosite de Societate in vederea finantarii activitatii curente si a investitiilor.
  
5. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat garantarea, in termenii si conditiile Bancii, a Creditului Alpha Bank sus-mentionat, in suma de 20.000.000 EUR (douazeci milioane euro), acordat de Alpha Bank Romania SA Societatii, conform contractului de credit si a tuturor anexelor acestuia, precum si a dobanzilor, dobanzilor majorate, costurilor si spezelor aferente, cu urmatoarele garantii:

5.1. Ipoteca imobiliara asupra imobilelor constand in:

- a. teren in suprafata de **32.273 mp** categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cadastral **277158**, inscris in Cartea Funciara nr. **277158** a municipiului Bucuresti, Sector 1, Aleea Teişani, nr. 21-31;
- b. teren in suprafata de **67.248 mp**, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cadastral **277159**, inscris in Cartea Funciara nr. **277159** a municipiului Bucuresti, Sector 1, Aleea Teişani nr. 394-398;
- c. teren in suprafata de **44.792 mp**, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cadastral **279881**, inscris in Cartea Funciara nr. **279881** a municipiului Bucuresti, Sector 1, Aleea Teişani nr. 350-378, Drumul Pădurea Mogoşoia nr. 8-48;
- d. teren in suprafata de **11.370 mp** (11.369 mp din măsurătorile cadastrale), categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cadastral **234746**, inscris in Cartea Funciara nr. **234746** a municipiului Bucuresti, Sector 1, Aleea Teişani nr.298;
- e. teren in suprafata de **24.146 mp**, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cadastral **279489**, inscris in Cartea Funciara nr. **279489** a municipiului Bucuresti, Sector 1, Aleea Teişani nr. 350-378, Drumul Pădurea Mogoşoia nr. 8-48;

f. teren in suprafata de **1.126 mp**, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cadastral **279485**, inscris in Cartea Funciara nr. **279485** a municipiului Bucuresti, Sector 1, Aleea Teişani nr. 350-378, Drumul Pădurea Mogoşoia nr. 8-48;

g. teren in suprafata de **1.051 mp**, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cadastral **279486**, inscris in Cartea Funciara nr. **279486** a municipiului Bucuresti, Sector 1, Aleea Teişani nr. 350-378, Drumul Pădurea Mogoşoia nr. 8-48;

h. teren in suprafata de **642 mp**, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cadastral **279484**, inscris in Cartea Funciara nr. **279484** a municipiului Bucuresti, Sector 1, Aleea Teişani nr. 350-378, Drumul Pădurea Mogoşoia nr. 8-48,

aflata in proprietatea Societatii, precum si asupra tuturor constructiilor, imbunatatirilor, accesoriilor, adaugirilor si extinderilor aduse imobilelor ipotecate.

5.2. Ipoteca mobiliara asupra creantelor decurgand din politele de asigurare incheiate sau care vor fi incheiate pentru bunurile/activele ipotecate in favoarea bancii;

5.3. Ipoteca mobiliara asupra tuturor conturilor curente (si subconturilloi aferente) deschise/ce se vor deschide de Societate in evidentele Bancii;

5.4. Ipoteca mobiliara asupra disponibilitatilor banesti depuse in contul de rezerva a serviciului datoriei (DSRA), reprezentand serviciul datoriei pentru o perioada de 3 luni (principal plus dobanda).

6. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat in vederea indeplinirii celor stabilite prin prezenta Hotarare AGA, in numele si pe seama Societatii, si semnarii documentatiei necesare obtinerii/derularii Creditului Alpha Bank mentionat mai sus, a contractului de credit si a anexelor acestuia, a contractelor de ipoteca mobiliara aferente, a contractelor de ipoteca imobiliara, a actelor aditionale la toate aceste contracte, inclusiv a anexelor acestora, a Biletelor la Ordin [in alb] (inclusiv a celor care le inlocuiesc pe cele existente, in cazul solicitarii Bancii privind preschimbarea/reemiterea biletelor la ordin in alb – de ex. in cazul expirarii termenului legal), precum si a actelor necesare utilizarii creditului si/sau a oricaror altor documente necesare sau in legatura cu documentele mai sus mentionate, imputernicirea:

Domnului SEBEŞANU CONSTANTIN, in calitate de Director General, si Domnului APOSTOL SORIN, in calitate de Administrator-Persoana Imputernicita, (care vor putea angaja societatea prin semnatura lor conjuncta sau cu posibilitatea de substituire)

Totodata, aceste persoane sunt imputernicite sa negocieze si sa decida termenii si conditiile creditului mentionat mai sus (inclusiv cu privire la structura de garantii) si, de asemenea, sa semneze orice acte aditionale:

i) la contractul de credit si la anexele acestuia (avand ca obiect inclusiv, dar fara a se limita la modificarea modalitatii de rambursare si a datelor de rambursare a creditului, orice

prelungire a duratei/termenului creditului, conversia creditului in orice alta moneda, modificarea structurii de garantii a creditului, stabilirea costurilor aferente creditului, modificarea obiectului creditului, orice alte modificari contractuale vizand termenii si conditiile specifice creditului, angajamentele aferente, etc.) si/sau

ii) la contractele de garantie,

decizia si semnaturile lor fiind opozabila Societatii.

7. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat pentru aducerea la indeplinire a prezentei hotarari, imputernicirea, cu posibilitatea de substituie, a Domnului SEBEȘANU CONSTANTIN, in calitate de Director General, si Domnului APOSTOL SORIN, in calitate de Administrator-Persoana Imputernicita, sa ne reprezinte, sa negocieze si sa semneze in numele Societatii Impact Developer & Contractor SA in fata Bancii, si a oricarei terte persoane, autoritate publica si/sau notariat, sa depuna orice cereri pentru inregistrarea in mod valabil si in conformitate cu legea a tuturor documentelor semnate.
8. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat contractarea de la OTP Bank Romania SA (denumita in continuare "OTP Bank") a unui credit in valoare de 34,341,930 EUR. Fondurile imprumutate vor fi folosite de Societate in vederea finantarii dezvoltarii fazelor 1, 2 si 3 din Ansamblul Teilor din cartierul Greenfield Baneasa.
9. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat contractarea de la OTP Bank Romania SA (denumita in continuare "OTP Bank") a unui credit in valoare de 6,000,000 EUR in echivalent RON, pentru finantarea TVA aferenta lucrarilor de dezvoltare a fazelor 1, 2 si 3 din Ansamblul Teilor din cartierul Greenfield Baneasa.
10. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat constituirea urmatoarelor garantii in favoarea OTP Bank Romania SA:

- 10.1. ipoteca mobiliara asupra creantelor pe care Impact Developer & Contractor SA le incaseaza din avansuri/chirii/vanzarea unitatilor rezidentiale ipotocate in favoarea OTP Bank;
  - 10.2. ipoteca imobiliara de prim rang asupra terenului intravilan situat în municipiul București, Drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, Sector 1, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de **77.199 mp**, avand nr. cadastral **279737** in scris in Cartea Funciara nr. **279737** a municipiului Bucuresti, Sector 1, aflat in proprietatea Societatii, precum si asupra tuturor constructiilor, imbunatatirilor, accesoriilor, adaugirilor si extinderilor aduse imobilelor ipotocate;
  - 10.3. ipoteca mobiliara asupra tuturor conturilor deschise de catre Impact Developer & Contractor SA la OTP Bank, inclusiv, dar fara a se limita la, Contul Colector, Contul de rezerva pentru Serviciul Datoriei, in baza Contractului de ipoteca mobiliara asupra conturilor;
  - 10.4. Impact Developer & Contractor SA se obliga sa asigure bunurile ipotocate si gajate la o societate de asigurari agreata de OTP BANK ROMANIA S.A., pana la achitarea integrala a creditului, iar politele de asigurare, garantiile si scrisorile de garantie emise de Antreprenori sa le cesioneze in favoarea Bancii, care va deveni si beneficiar al acestora.
11. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat imputernicirea, cu posibilitatea de subdelegare a acestei imputerniciri a Domnului SEBEȘANU CONSTANTIN, in calitate de Director General, si Domnului APOSTOL SORIN, in calitate de Administrator-Persoana Imputernicita, să negocieze clauzele și să semneze in numele si pe seama Societatii Contractele de credit, Contractele de ipoteca mobiliara/imobiliara, orice act additional/anexa la Contractul/-ele de credit, la Contractele de ipoteca mobiliara/imobiliara cu OTP BANK ROMANIA S.A.
12. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat autorizarea si imputernicirea, cu posibilitatea de subdelegare a acestei autorizari si imputerniciri, dnei. Iuliana Mihaela Urda, pentru a semna in numele actionarilor hotararea AGEA, precum si orice alte documente in legatura cu aceasta, incluzand dar fara a se limita la varianta actualizata a actului constitutiv care va reflecta modificarile aprobate de catre AGA (precum si sa conformeze traducerea in limba engleza a actului constitutiv cu versiunea in limba romana a acestuia, astfel cum va fi modificat de AGEA, precum si sa remedieze orice eroare materiala, traducere necorespunzatoare sau inexactitate din traducerea in limba engleza), sa solicite publicarea hotararii in partea a IV-a Monitorului Oficial al Romaniei, sa depuna si sa primeasca orice documente, precum si sa indeplineasca formalitatile necesare in fata Oficiului Registrului Comertului, precum si in fata oricarei alte autoritati, institutii publice, persoane juridice si persoane fizice, precum si sa efectueze orice acte in vederea inregistrarii si asigurarii opozabilitatii hotararilor care vor fi adoptate de AGEA.



13. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat data de 21 iulie 2022 ca data de inregistrare care serveste la identificarea actionarilor Societatii asupra carora se rasfrang efectele hotararilor adoptate in cadrul AGEA.
14. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat data de 20 iulie 2022 ca ex-date.
15. Cu un numar total de 1,487,918,421 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,487,918,421 actiuni si 89,675% din capitalul social al Societatii si 89,749% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,487,918,421 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat data de 22 iulie 2022 ca data a platii.

Presedintele Consiliului de Administratie  
Iuliana Mihaela Urda