



**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: 197.866.574 RON

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

17.08.2013

## INFORMAȚII SUPLIMENTARE AGOA 16.09.2013

\*  
\*            \*

**Punctul 2** de pe ordinea de zi reprezintă **propunerea de revizuire a bugetului pentru anul 2013.**

Bugetul inițial, aprobat în AGOA din data de 20/12/2013, prezentat mai jos, a fost întocmit având la baza un plan care prevedea vânzarea a 127 de locuințe și a unor loturi de teren în suprafață totală de 25.500mp.

### BUGET DE VENITURI ȘI CHELTUIELI (APROBAT ÎN DEC. 2012)

<i>Indicator (MII RON)</i>	<i>Trim I</i>	<i>Trim II</i>	<i>Trim III</i>	<i>Trim IV</i>	<i>TOTAL 2013</i>
Venituri din exploatare	7,966	16,279	11,162	14,437	49,844
Cheltuieli de exploatare	12,608	17,861	14,656	19,329	64,454
<b>Rezultat exploatare</b>	<b>(4,642)</b>	<b>(1,582)</b>	<b>(3,494)</b>	<b>(4,892)</b>	<b>(14,610)</b>
Venituri financiare	169	757	649	557	2,132
Cheltuieli financiare	2,991	758	658	555	4,962
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(2,822)</b>	<b>(1)</b>	<b>(9)</b>	<b>2</b>	<b>(2,830)</b>
Total venituri	8,135	17,036	11,811	14,994	51,976
Total cheltuieli	15,599	18,619	15,314	19,884	69,416
<b>Rezultat brut</b>	<b>(7,464)</b>	<b>(1,583)</b>	<b>(3,503)</b>	<b>(4,890)</b>	<b>(17,440)</b>
<b>PROVIZIOANE</b>	0	0	0	(2,000)	(2,000)
<b>Rezultat net</b>	<b>(7,464)</b>	<b>(1,583)</b>	<b>(3,503)</b>	<b>(6,890)</b>	<b>(19,440)</b>

(Tabelul 1)

Situația financiară după primele 6 luni se prezintă astfel:

### COMPARAȚIE REALIZAT VS. BUGETAT H I - 2013

Indicator (MII RON)	H I - 2013 Buzetat	H I - 2013 Realizat	%
Venituri din exploatare	24,245	17,312	-29%
Cheltuieli de exploatare	30,469	21,345	-30%
<b>Rezultat exploatare</b>	<b>(6,224)</b>	<b>(4,033)</b>	<b>-35%</b>
Venituri financiare	926	402	-57%
Cheltuieli financiare	3,749	2,239	-40%
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(2,823)</b>	<b>(1,837)</b>	<b>-35%</b>
Total venituri	25,171	17,713	-30%
Total cheltuieli	34,218	23,584	-31%
<b>Rezultat brut</b>	<b>(9,047)</b>	<b>(5,871)</b>	<b>-35%</b>
<b>PROVIZIOANE</b>	0	0	0%
<b>Rezultat net</b>	<b>(9,047)</b>	<b>(5,871)</b>	<b>-35%</b>

(Tabelul 2)

Ca urmare, propunem ajustarea bugetului pentru semestrul II / 2013, astfel:

### PROPUNERE BUGET H II-2013

Indicator (MII RON)	H I – 2013 Realizat	H II - 2013 Propunere	Total 2013 Propunere	H I - 2013 Buzetat	H II - 2013 Buzetat	Total 2013 Buzetat
<b>Venituri din exploatare_total</b>	<b>17,312</b>	<b>19,420</b>	<b>36,731</b>	<b>24,245</b>	<b>25,599</b>	<b>49,844</b>
<b>Cheltuieli de exploatare_Total</b>	<b>(21,345)</b>	<b>(23,097)</b>	<b>(44,443)</b>	<b>(30,469)</b>	<b>(33,986)</b>	<b>(64,455)</b>
Cost bunuri vandute	(14,720)	(15,387)	(30,107)	(22,522)	(26,685)	(49,207)
Salariati	(2,321)	(2,215)	(4,536)	(2,520)	(2,521)	(5,040)
Chirie_sediu	(538)	(582)	(1,120)	(582)	(582)	(1,163)
Utilitati_sediu	(263)	(306)	(569)	(344)	(320)	(664)
Utilitati Proiecte	(219)	(162)	(381)	(167)	(162)	(329)
Intretinere Proiecte	(329)	(540)	(870)	(262)	(242)	(504)
Marketing	(235)	(315)	(550)	(544)	(476)	(1,020)
Comisoane bancare	(149)	(136)	(285)	(263)	(116)	(380)
Impozite si taxe	(967)	(610)	(1,577)	(1,319)	(1,170)	(2,489)
Subcontractori	(1,100)	(2,351)	(3,451)	(1,049)	(861)	(1,910)
Altele	(28)	(8)	(36)	(95)	(47)	(142)
Amortizare	(474)	(486)	(960)	(803)	(803)	(1,607)
<b>Rezultat exploatare</b>	<b>(4,034)</b>	<b>(3,678)</b>	<b>(7,711)</b>	<b>(6,224)</b>	<b>(8,386)</b>	<b>(14,610)</b>
Venituri financiare	402	398	800	926	1,206	2,132
Cheltuieli financiare	(2,239)	(1,853)	(4,092)	(3,749)	(1,212)	(4,961)
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(1,837)</b>	<b>(1,455)</b>	<b>(3,293)</b>	<b>(2,823)</b>	<b>(7)</b>	<b>(2,830)</b>
Rezultat exceptional	0	(11,000)	(11,000)	0	0	0
<b>Rezultat brut</b>	<b>(5,871)</b>	<b>(16,133)</b>	<b>(22,004)</b>	<b>(9,047)</b>	<b>(8,393)</b>	<b>(17,440)</b>
<b>PROVIZIOANE</b>	0	(2,000)	(2,000)	0	(2,000)	(2,000)
<b>Rezultat net</b>	<b>(5,871)</b>	<b>(18,133)</b>	<b>(24,004)</b>	<b>(9,047)</b>	<b>(10,393)</b>	<b>(19,440)</b>

(Tabelul 3)

In condițiile propuse anterior, proiecția cash-flow arată astfel:

	<b>Sold initial</b>	<b>1,581</b>	<b>Ron</b>						
	<b>Actual</b>	<b>Propunere</b>		<b>Jul-13</b>	<b>Aug-13</b>	<b>Sep-13</b>	<b>Oct-13</b>	<b>Nov-13</b>	<b>Dec-13</b>
	<b>HI - 2013</b>	<b>H II - 2013</b>							
<b>CF operational</b>									
<b>Intrari CF operational</b>	<b>22,315</b>	<b>25,200</b>		<b>2,635</b>	<b>4,455</b>	<b>4,226</b>	<b>4,893</b>	<b>4,074</b>	<b>4,918</b>
Contracte estimate	13,651	<b>16,724</b>		300	2,701	2,543	3,914	3,307	3,960
incasari proiecte existente	5,001	<b>5,308</b>		1,350	1,132	1,305	597	355	569
Utilitati	3,143	<b>2,318</b>		397	395	375	380	384	387
Altele	520	<b>850</b>		587	226	3	3	28	3
<b>Iesiri CF operational</b>	<b>(12,296)</b>	<b>(21,553)</b>		<b>(2,364)</b>	<b>(1,666)</b>	<b>(10,945)</b>	<b>(2,430)</b>	<b>(1,849)</b>	<b>(2,298)</b>
Cheltuieli operationale	(11,112)	<b>(10,553)</b>		(2,360)	(1,662)	(2,031)	(1,502)	(1,515)	(1,482)
TVA de plata	(1,184)	<b>0</b>		0	0	0	0	0	0
Costuri exceptionale	0	<b>(11,000)</b>		(4)	(4)	(8,914)	(928)	(334)	(816)
<b>CF financiar</b>	<b>(8,061)</b>	<b>(5,448)</b>		<b>(1,312)</b>	<b>(529)</b>	<b>(523)</b>	<b>(2,054)</b>	<b>(513)</b>	<b>(517)</b>
Intrari CF financiar	2	<b>0</b>		0	0	0	0	0	0
Iesiri CF financiar	(8,063)	<b>(5,448)</b>		(1,312)	(529)	(523)	(2,054)	(513)	(517)
<b>CF investitional</b>	<b>(309)</b>	<b>(5,780)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(480)</b>	<b>(480)</b>	<b>(3,141)</b>	<b>(1,679)</b>
Intrari CF investitii	35	<b>0</b>		0	0	0	0	0	0
Iesiri CF investitii	(344)	<b>(5,780)</b>		0	0	(480)	(480)	(3,141)	(1,679)
<b>Total intrari</b>	<b>22,351</b>	<b>25,200</b>		<b>2,635</b>	<b>4,455</b>	<b>4,226</b>	<b>4,893</b>	<b>4,074</b>	<b>4,918</b>
<b>Total iesiri</b>	<b>(20,704)</b>	<b>(32,782)</b>		<b>(3,676)</b>	<b>(2,196)</b>	<b>(11,949)</b>	<b>(4,964)</b>	<b>(5,503)</b>	<b>(4,494)</b>
<b>Sold final</b>	<b>3,229</b>	<b>(4,352)</b>		<b>2,187</b>	<b>4,446</b>	<b>(3,277)</b>	<b>(3,348)</b>	<b>(4,777)</b>	<b>(4,352)</b>

(Tabelul 4)

\*  
\*                      \*

**Punctul 3** de pe ordinea de zi reprezintă ***aprobarea planului de dezvoltare a societății pentru perioada 2013-2016.***

Pentru îndeplinirea planului de dezvoltare aferent perioadei 2013-2016, compania își stabilește atingerea următoarelor **obiective**:

- 1. Stabilitate financiară**, prin:
  - a. renegocierea și rescadențarea liniilor de credit
  - b. închiderea contractului de închiriere (clădirea Construdava) în condiții avantajoase pentru companie
  - c. transferarea contractelor de vânzare în rate existente, către instituții de creditare specializate
- 2. Optimizarea raportului - active vs. lichidități**
  - a. lichidizarea activelor (detalii in pag.5)
  - b. mărirea vitezei de rotație a stocului apartamentelor finalizate
- 3. Crearea de parteneriate strategice cu furnizorii de materiale pentru construcții, utilități și servicii**
- 4. Definirea unui nou concept de construcție** care să asigure:
  - a. costuri minime de operare pentru apartamentele construite
  - b. studiu de însorire pentru fiecare unitate locativă nouă
  - c. asigurarea unui microclimat optim (spații verzi, de joacă, parcuri, spații comerciale, spații de recreere, etc.)
  - d. folosirea terenurilor cu parametri tehnici (CUT, POT) optimi confortului viitorilor proprietari, prin generarea unor noi planuri urbanistice zonale și de detaliu
- 5. Rambursarea anticipată parțială / totală a creditelor** – în principal a celor care grevează terenuri care urmează să fie valorificate prin dezvoltare; obiectiv realizabil prin atragerea de capital:
  - a. equity – de la acționari
  - b. emisie de obligațiuni (ne)convertibile în acțiuni
- 6. Îmbunătățirea indicatorilor de performanță operațională**
  - a. relaționarea corectă a cheltuielilor operaționale cu volumul activității
  - b. armonizarea structurii de personal în funcție de necesitățile companiei
- 7. Încheierea de tranzacții în litigiile în care firma este implicată** (inclusiv ca reclamant)
- 8. Mărirea vitezei de rotație a capitalului investit, în paralel cu îmbunătățirea ROI**
- 9. Distribuirea de dividende în cuantum de minim 50% din profitul realizat, începând cu 2014.**

Atingerea obiectivelor de mai sus va crea premisele angajării companiei și în alte proiecte semnificative. Astfel, pe lângă cartierul GREENFIELD, compania evaluează în prezent oportunități similare de dezvoltare și în alte zone ale Bucureștiului. La nivelul întregii capitale, ținta companiei este atingerea unui prag de dezvoltare de 1.000 apartamente anual, până în 2017-2018.

Concret, în urma analizei oportunităților, țăntelor de dezvoltare și resurselor companiei, au fost identificate ca fiind juste, următoarele **direcții de acțiune**:

#### **a) Lichidizarea terenurilor din patrimoniu**

Studiile de piață efectuate au arătat un randament superior de valorificare a terenurilor deservite de utilități (apă, canal, electricitate, gaze, drumuri) versus terenuri fără utilități, randamentul fiind superior atât din punct de vedere al ROI, cât și al vitezei de vânzare.

Astfel, compania își propune:

- întocmirea / refacerea planurilor urbanistice zonale și de detaliu în urma studiilor și consultanței externe de specialitate
- executarea utilităților aferente, acolo unde acest lucru aduce plus valoare
- vânzarea cu / fără utilități,

pentru următoarele terenuri aflate în patrimoniul societății:

Nr crt.	Locație		Suprafața (mp)	Tipul investiției	Investiție etapa 1	Investiție etapa 2	Perioada investițională
1	GREENFIELD S1	București	31,400	Lotizare+Utilitati	325,000 €		15 sept - dec 2013
				Lotizare+Utilitati		175,000 €	15 sept - dec 2014
2	GREENFIELD S2	București	66,400	Lotizare+Utilitati+ +PUZ	350,000 €		mar - apr 2015
				Lotizare+Utilitati		250,000 €	mar - apr 2016
3	DEPACT	București	21,000	Lotizare			2013
4	JUNIOR	București	4,800	Lotizare			2013
5	CLASS	București	1,831				2013
6	ROUA	Ploiești	23,766	Lotizare+Utilități	25,000 €		oct 2013
7	ZENIT	Constanța	42,000	Lotizare+Utilități	250,000 €		mar – apr 2014
8	ZENIT	Constanța	27,062	Lotizare+Utilități		150,000 €	mar – apr 2015
9	NEPTUN	Neptun	37,562				2017 - 2018
10	EUROPA	Oradea	3,700	Lotizare			sept 2013 – aug 2014
11	LOTUS	Oradea	17,492	Lotizare			2015 - 2016
12	FĂGET	Oradea	24,460	Lotizare			2015 - 2016
13	GHENCEA	București	258,925	Lotizare			2015 - 2018
<b>TOTAL</b>			<b>518,450</b>		<b>950,000 €</b>	<b>575,000 €</b>	

(Tabelul 5)

De asemenea, în cazurile în care dotarea terenurilor cu utilități ar influența nefavorabil cash flow-ul companiei, pe o perioadă de timp imprevizibilă, strategia va fi vânzarea acestora fără aceste lucrări.

#### **b) Dezvoltarea de constructii noi in București, cartierul GREENFIELD - faza 2**

Dintr-o suprafață totală disponibilă a terenului din GREENFIELD în valoare de cca. 492.000 mp, compania își propune să edifice și să vânda apartamente în suprafață construită totală de **100.400 mp** în intervalul

**noiembrie 2013 – decembrie 2017**, utilizând astfel o suprafață de teren de **93.200 mp**, eșalonate în diferite stadii, respectiv etapele 1-5 din tabelul 6.

În același interval, un teren de cca. **121.852 mp** (zonele S1 și S2) se va lotiza și se va comercializa în **194 loturi** pentru case, având o suprafața totală (exceptând drumurile) de 97.800 mp.

De asemenea, în funcție de oportunitățile pieței, loturile Z1 (77.003 mp) și Z2 (57.537 mp) pot fi comercializate pentru a asigura un aport suplimentar de capital în companie, capital care ar putea fi utilizat pentru dezvoltarea în alte zone de interes în București.

	Etapa dezvoltare	Suprafața teren	Suprafața teren loturi locuințe (fără drumuri)	Suprafața construită desfășurată
		(mp)	(mp)	(mp)
	GREENFIELD 1	79,778		95,800
2013-2014	GREENFIELD 2 - etapa 1	7,879	5,168	6,400
2014	GREENFIELD 2 - etapa 2	12,945	9,760	16,000
2015	GREENFIELD 2 - etapa 3	26,665	18,256	24,000
2016	GREENFIELD 2 - etapa 4	16,933	12,440	24,000
2017	GREENFIELD 2 - etapa 5	28,820	23,535	30,000
2018	GREENFIELD 2 - etapa 6	36,430	22,476	32,000
2019	GREENFIELD 2 - etapa 7	41,050	34,837	40,000
2020	GREENFIELD 2 - etapa 8	65,203	40,522	36,000
	GREENFIELD 2 - zona S1	39,131	31,400	49 loturi
	GREENFIELD 2 - zona S2	82,721	66,400	145 loturi
	GREENFIELD 2 - zona Z1	77,003		
	GREENFIELD 2 - zona Z2	57,537		
<b>TOTAL dezvoltare GREENFIELD 2</b>		<b>= 492,317 mp</b>		
<b>TOTAL teren GREENFIELD</b>		<b>= 572,095 mp</b>		

(Tabelul 6)

Parte dintre suprafețele construite în următorii ani, vor fi destinate spațiilor comerciale, spațiilor de recreere și petrecere a timpului liber, școlilor, etc. asigurând astfel confortul locuitorilor din cartier.

Pentru proiectarea acestor apartamente, compania a realizat studii minuțioase - privitoare la tendințele și preferințele cumpărătorilor în ceea ce privește suprafața, compartimentarea, tipul și nivelul finisajelor, etc.



**Prețul de vânzare** al acestor apartamente se va înscrie în plafonul aferent unui **TVA de 5%**.

**Durata de execuție** a fiecărei faze din noile ansambluri va fi de **7-15 luni**.

Cu grijă față de standardul de viață din cartierul **GREENFIELD**, coeficienții urbanistici pentru noile construcții nu vor depăși **1,3 mp ADC/mp teren** pentru coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.), iar procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) va fi de **35%**.

Pentru conservarea unicității conceptului **GREENFIELD**, respectiv "**CARTIERUL ÎMBRĂȚIȘAT DE PĂDURE**", Impact își propune bordarea în partea de N și NV a ansamblului cu o lizieră verde.

Această lizieră va fi realizată în primăvara anului 2014 și va avea o valoare investițională de cca. 50.000€.

Imaginea specifică GREENFIELD va fi susținută atât prin amplasarea de totemuri în toate punctele de intrare în cartier, cât și a unui unipol poziționat în punctul cel mai vizibil de la mare distanță.

Atingerea obiectivelor menționate mai sus va avea ca rezultat **poziționarea companiei IMPACT în topul dezvoltatorilor imobiliari locali și regionali**.

Președinte CA

Iuliana-Mihaela Urdă