



RAPORTUL

Consiliului de Administratie

anul **2018**

Cuprins

| | |
|----|--|
| 03 | 2018 Aspecte principale |
| 04 | Impact, pe scurt |
| 05 | Impact pe piata de capital |
| 07 | Portofoliu de proiecte |
| 11 | Activitatea Impact in anul 2018 |
| 15 | Piata imobiliara rezidentiala |
| 17 | Directii strategice |
| 18 | Performanta financiara |
| 20 | Consiliul de Administratie si Conducerea Executiva |
| 22 | Principalele riscuri si incertitudini |
| 23 | Governanta Corporativa |
| 24 | Anexe |
| | 24 Stadiul implementarii Codului de Governanta Corporativa |
| | 29 Alte informatii |
| | 30 Structura Grupului Impact |

2018 ASPECTE PRINCIPALE



Operational

- **232** de locuinte vandute (21.988 mp)
- **197** de contracte de pre-vanzare si rezervari la 31 decembrie 2018 ce se vor transforma in vanzari in 2019 si 2020
- **276** apartamente (28.000 mp) livrate in Greenfield Residence Baneasa (Bucuresti)
- **192** apartamente in curs de dezvoltare, in Greenfield Residence Baneasa, care vor fi livrate in a doua jumatate a anului 2019
- Demararea lucrarilor pentru proiectul Luxuria Domenii Residence ("Luxuria")
- Demararea procesului pentru obtinerea noului PUZ pentru Greenfield IV, care include Greenfield Plaza (un centru comercial si de recreere)
- Demararea procesului pentru obtinerea PUZ pentru proiectele rezidentiale care vor fi dezvoltate in Constanta
- Continuarea demersurilor pentru actualizarea documentatiei tehnice aferente proiectului rezidential care va fi dezvoltat in Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea (Bucuresti)
- Implicare activa si sustinuta in evenimente sportive si actiuni de Corporate Social Responsibility ("CSR")
- Identificarea unor locatii / terenuri in Bucuresti si in alte orase din tara pentru dezvoltari viitoare
- Participarea la licitatie publica initiata de Primaria Municipiului Bucuresti in vederea achizitionarii unor apartamente. Licitatia a fost castigata de Impact la inceputul anului 2019 (70 apartamente in Greenfield).

Financiar

Activ net IFRS

446,8 mLEI

+ 19,3 mLEI (2017: 427,5 mLEI)

Activ net EPRA

720 mLEI

+ 120 mLEI (2017: 600 mLEI)

Vanzari

101,5 mLEI

- 10,2 mLEI (2017: 111,7 mLEI)

Pre-vanzari si rezervari la 31 decembrie 2018

96,1 mLEI

+ 90,2 mLEI (2017: 5,9 mLEI)

IMPACT PE SCURT

- **28 de ani** de leadership, inovatie si excelenta in real estate
- Inca de la infiintarea sa in **1991**, Impact s-a impus pe piata imobiliara din Romania ca o companie inovatoare.
- IMPACT este **primul** dezvoltator imobiliar dupa perioada comunista, infiintat cu 100% capital romanesc.
- In anul 1996 compania a fost cotata la Bursa Romana de Valori Bucuresti, Impact devenind astfel **primul** reprezentant al sectorului de dezvoltare imobiliara si constructii listat la Bursa.
- In 2006 actiunile companiei au promovat la **Categoria I** a Bursei si din 2015 la categoria **Premium**.



- Peste **10,000** de locuitori
- Peste **4,000** de locuinte construite
- Investitii de peste **400 mEUR**
- Peste **450,000** mp construiti
- **16** ansambluri rezidentiale dezvoltate
- Extindere la nivel national
- Peste **100** de distinctii obtinute

IMPACT PE PIATA DE CAPITAL

Impact Developer & Contractor este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996. Incepand cu anul 2006, actiunile sale, in prezent in numar de 277.866.574, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 actiunile Impact se tranzactioneaza la categoria Premium, in conformitate cu noua segmentare a BVB. Nu exista restrictii la transferul de valori mobiliare, nu exista restrictii la drepturile de vot, nu exista detinatori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

Actiuni detinute de membrii Consiliului de Administratie la data de 31 decembrie 2018

- Dl. Beze Laviniu-Dumitru detine 0,82% din actiunile Impact (0,25% ca si persoana fizica, 0,57% prin societatea Beze Business Consulting), respectiv un numar total de 2.287.972 actiuni;
- Dl. Pandele Daniel detine 1,27% din actiunile Impact (0,01% ca si persoana fizica, 1,26% prin societatea Danielis Star Company), respectiv un numar total de 3.507.104 actiuni;
- Dna. Scarlat Ruxandra-Alina detine c. 0,01% din actiunile Impact, respectiv un numar de 28.500 de actiuni;
- Dl. Gabriel Vasile detine c. 0,01% din actiunile Impact, respectiv un numar de 35.500 de actiuni;
- Dna. Urda Iuliana-Mihaela detine c. 0,01% din actiunile Impact, respectiv un numar de 28.500 de actiuni.

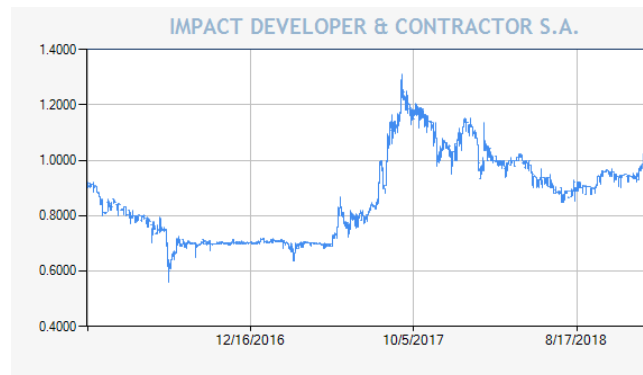
Situatia actiunilor rascumparate la 31 decembrie 2018

- Program rascumparare actiuni: maxim 7.000.000 actiuni, conform hotararii AGA nr. 3 / 15 iunie 2017
- Total actiuni rascumparate: 3.391.007 actiuni
- Actiuni rascumparate in 2018: 2.697.090 actiuni
- Actiuni ramase de rascumparat la 31 dec 2018: 3.608.993 actiuni
- Actiunile rascumparate pana la data de 31 dec 2018 vor fi anulate, si in consecinta redus capitalul social al Impact Developer & Contractor.

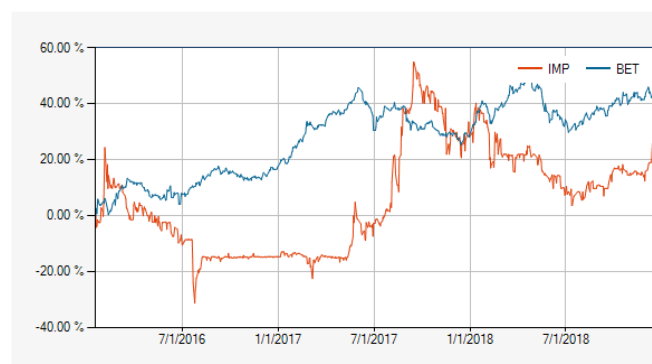
Dividende acordate in ultimii 3 ani

In 2017 s-a hotarat acordarea de dividende aferente anului 2016 de 0,0404 LEI / actiune, in total c. 11,23 mLEI (conform AGOA din 28 aprilie 2017)

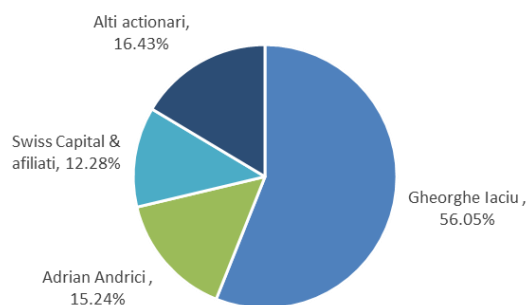
Evolutie pret actiune impact ("IMP")
2016 – 2018



Evolutie relativa IMP vs. Indice BET
2016 – 2018



Structura actionariat Impact Developer & Contractor la
31 Dec 2018



Conform situatiei raportate de catre Depozitarul Central, la data de 31 decembrie 2018, 84,24% din actiuni erau detinute de persoane fizice si 15,76% din actiuni erau detinute de persoane juridice.

IMPACT PE PIATA DE CAPITAL

| INDICATORI | 31-Dec-17 | 31-Dec-18 |
|--|-------------|-------------|
| Pret pe actiune (LEI) | 1.05 | 0.99 |
| Nr. de actiuni (Impact Developer & Contractor) | 277,866,574 | 277,866,574 |
| Capitalizare bursiera (LEI) | 291,759,903 | 275,087,908 |
| IFRS (consolidat) | | |
| Profit net (LEI) | 51,098,000 | 20,828,000 |
| Activ net contabil ("NAV") | 427,450,000 | 446,808,000 |
| Castigul pe actiune (LEI) | 0.18 | 0.07 |
| NAV/Actiune (LEI) | 1.54 | 1.61 |
| EPRA* (consolidat) | | |
| Activ net contabil ("NAV") | 599,972,909 | 720,021,945 |
| NAV/Actiune (LEI) | 2.16 | 2.59 |

*European Public Real Estate Association



Reconcilierea dintre Activul Net Contabil conform situatiilor financiare consolidate IFRS si standardul EPRA este urmatoarea:

| LEI | 31-Dec-17 | 31-Dec-18 |
|--|--------------------|--------------------|
| Activ Net Contabil conform situatiilor financiare IFRS | 427,450,000 | 446,808,000 |
| Include: | | |
| i) Reevaluarea proprietatilor imobiliare dezvoltate pentru vanzare | 77,743,519 | 32,208,675 |
| ii) Reevaluarea terenurilor incluse in stocuri | 68,574,389 | 203,296,632 |
| ii) Reevaluarea terenurilor incluse in mijloace fixe | - | 7,760,639 |
| Exclude: | | |
| iv) Impozit amanat | 26,205,000 | 29,948,000 |
| Activ Net Contabil conform EPRA | 599,972,909 | 720,021,945 |

i) Reevaluarea proprietatilor imobiliare dezvoltate pentru vanzare. Stocurile de produse finite (apartamente) au fost reevaluate la valoarea de piata la 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2018 de Colliers Valuation and Advisory. Cresterea / diferenta dintre valoarea de piata rezultata in urma reevaluarii si valoarea contabila (cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta) a fost inclusa in valoarea Activului Net Contabil conform EPRA.

ii) & iii) Reevaluarea terenurilor incluse in stocuri si mijloace fixe

Terenurile (atat cele incluse in investitii imobiliare cat si cele incluse in stocuri si mijloace fixe) au fost reevaluate la 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2018 de Colliers Valuation and Advisory. Ajustarea a fost facuta pentru a reflecta valorarea de piata a terenurile incluse in stocuri si mijloace fixe. Terenurile incluse in stocuri sunt evaluate in situatiile financiare IFRS la cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta. Terenurile incluse in mijloace fixe sunt evaluate in situatiile financiare IFRS la cost. Reevaluarea pentru terenurile incluse in investitii imobiliare este reflectata in situatiile financiare IFRS, acestea fiind evaluate la valoarea de piata.

iv) Impozitul amanat inregistrat in situatiile financiare IFRS, rezultat din diferenta dintre valoarea contabila si valoarea fiscala a investitiilor imobiliare (terenuri).



PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

ANSAMBLUL REZIDENTIAL GREENFIELD BANEASA

Locatie unica

Sectorul 1, incadrat pe doua laturi de 900 ha de padure: Padurea Baneasa si Padurea Tunari

Acces facil

Drumul National DN1 si Soseaua de Centura sunt la doar cateva minute distanta

Statiile de metrou Washington si Paris din Magistrala 6, care vor lega reseaua curenta la Aeroportul Otopeni, vor fi situate in apropierea GREENFIELD.

Facilitati

Existente: transport public, scoala privata, parcuri si spatii de joaca, restaurant, cabinet medical si supermarket.

Viitoare: scoala de stat, gradinita, RATB, centru comunitar Greenfield Plaza incluzand SPA, piscina, terenuri de sport, restaurant, supermarket, banca

Dezvoltare in faze

3 Faze finalizate: Greenfield I, Greenfield II (Ansamblul Salcamilor), Greenfield III (Ansamblul Platanilor)

2 Faze de dezvoltare viitoare: Greenfield IV, Greenfield V



Greenfield I

| | |
|---------------------------|-------------|
| Dezvoltare | 2007 - 2010 |
| Nr. Ap. & case | 680 |
| Nr. parcari | 680 |
| Suprafata construita (mp) | 59.602 |
| % Vandut | 100% |

Greenfield II (Ansamblul Salcamilor)

| | |
|---------------------------|-------------|
| Dezvoltare | 2014 - 2016 |
| Nr. apartamente | 924 |
| Nr. parcari | 1.044 |
| Suprafata construita (mp) | 85.076 |
| % Vandut* | 99,7% |

* Inklusiv 5 contracte de pre-vanzare si rezervari existente la 31 decembrie 2018

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare (continuare)

ANSAMBLUL REZIDENTIAL GREENFIELD BANEASA



Greenfield III (Ansamblul Platanilor)

| | |
|------------------------------|-------------|
| Dezvoltare | 2016 - 2019 |
| Nr. apartamente* | 944 |
| Nr. parcuri | 1.162 |
| Suprafata construita (mp) | 89.950 |
| % Vandut** | 44,7% |

* Ultimele 192 de apartamente se vor finaliza in a doua jumătate a anului 2019

** Inklusiv 73 de contracte de pre-vanzare si rezervari existente la 31 decembrie 2018, din care 52 aferente celor 192 de apartamente care se vor finaliza in 2019

Greenfield IV & Greenfield V

| | |
|------------------------------|-------------|
| Dezvoltare | 2019 - 2026 |
| Nr. apartamente | 4.399 |
| Nr. parcuri | 5.275 |
| Suprafata construita (mp) | 401.146 |
| Valoare (mEUR) | 495.3 |

2.548
locuinte
construite

*Inklusiv cele 192 de
apartamente care se vor
finaliza in 2019*

*Greenfield
primele 3 Faze
finalizate*

2.023
locuinte
vandute

*Inklusiv cele 78 de contracte de
pre-vanzare si rezervari de la 31
decembrie 2018*

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare (continuare)

ANSAMBLUL REZIDENTIAL LUXURIA DOMENII



Locatie foarte bine cotata

Sectorul 1, zona de Nord a Bucurestiului

Amplasament macro - intre bd. Kiseleff si bd. Ion Mihalache

Amplasament direct - intre bd. Expozitiei si str. Aviator Popisteanu

Solutii tehnologice

Incepand cu anul 2018, IMPACT este preocupat din ce in ce mai mult de solutii tehnologice de ultima generatie, care sa aduca valoare adaugata locuintelor pe care le construieste. Astfel a inceput demersurile pentru implementarea unor solutii de tip Smart Home si Smart City in Luxuria Domenii Residence.

Acces facil

La 5 minute de statia de metrou 1 Mai

La 2 minute de multiple mijloace de transport in comun

Acces direct catre DN1 Ploiesti DN3/ Piata Victoriei/ Pod Grand - DN2/ Centura – Mogosoaia

Reputatia zonei

Viitorul pol al cladirilor de birouri.

In functiune – Unicredit, OCPI, Ubisoft, Tiriac Holding, World Trade Center, City Gate, CNC. In dezvoltare – Portland, GTC Offices, sediul nou ING Bank, SAB Romania, Skanska Romania

Dezvoltare in faze

Luxuria Domenii Residence este un concept nou de dezvoltare al Impact si se adreseaza segmentului premium al pietei rezidentiale.

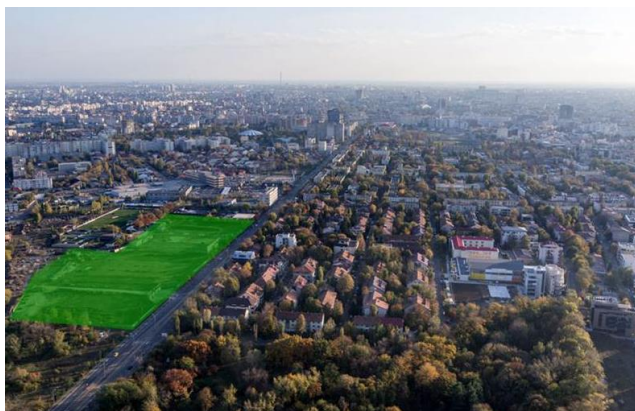
Proiectul Luxuria Domenii Residence a fost demarat in anul 2018, se va dezvolta pe o suprafata de c. 2,25 ha si va aduce pe piata 630 de apartamente, estimat a se livra dupa cum urmeaza: 232 de apartamente in prima jumatate a anului 2020, 268 de apartamente in a doua jumatate a anului 2020 si 130 de apartamente in a doua jumatate a anului 2021.

Luxuria Domenii Residence (3 faze)

| Dezvoltare | 2018 - 2021 |
|--|-------------|
| Nr. apartamente | 630 |
| Nr. parcare | 720 |
| Suprafata construita (mp) | 66.499 |
| % Vandut din prima faza (232 ap.) la 31 Dec 18 | 48% |

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Alte dezvoltari viitoare - 2019 – 2028



Barbu Vacarescu (Bucuresti)

| | |
|---------------------------|-------------|
| Dezvoltare | 2020 - 2026 |
| Tip proiect | Rezidential |
| Nr. apartamente | 898 |
| Nr. parcare | 1.257 |
| Suprafata construita (mp) | 96.330 |
| Valoare (mEUR) | 170.7 |



Constanta

| | |
|---------------------------|-------------|
| Dezvoltare | 2019 - 2024 |
| Tip proiect | Rezidential |
| Nr. apartamente | 660 |
| Nr. parcare | 640 |
| Suprafata construita (mp) | 58.554 |
| Valoare (mEUR) | 56.5 |



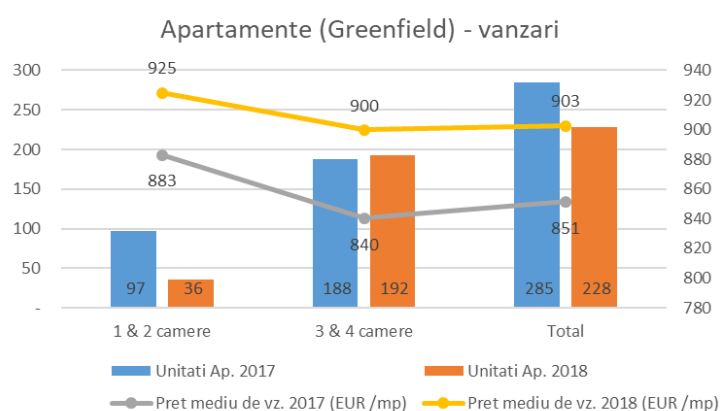
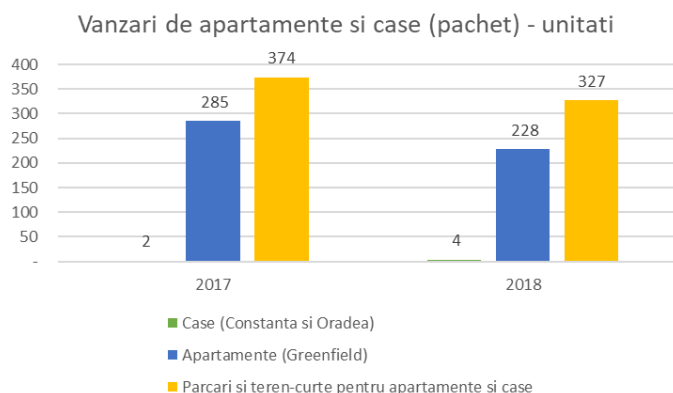
Bd. Timisoara – Prelungirea Ghencea (Bucuresti)

| | |
|---------------------------|-------------|
| Dezvoltare | 2020 - 2028 |
| Tip proiect | Rezidential |
| Nr. apartamente | 1.437 |
| Nr. parcare | 1.722 |
| Suprafata construita (mp) | 138.020 |
| Valoare (mEUR) | 114.6 |

ACTIVITATEA IMPACT 2018

Vanzarea de locuinte

In anul 2018, vanzarile au atins un numar de 232 locuinte (apartamente si case, plus parcarile aferente), 9 locuri de parcare si 2 loturi de teren (unul in Constanta - 410 mp si unul in Voluntari – 71 mp). Locuintele vandute in 2018 au totalizat o suprafata de 21.988 mp, cu 14,6% mai mica decat cea a locuintelor vandute in anul 2017 (287 locuinte, 25.741 mp).



Din totalul locuintelor vandute in Greenfield Baneasa, in 2018, 46 de apartamente (4.843 mp) s-au vandut in Ansamblul Salcamilor si 181 apartamente (16.259 mp) in Ansamblul Platanilor. In 2017, din totalul locuintelor vandute, 115 apartamente (10.803 mp) s-au vandut in Ansamblul Salcamilor si 165 apartamente (14.173 mp) s-au vandut in Ansamblul Platanilor.

Evolutia vanzarilor in anul 2018 comparativ cu 2017 a fost influentata si de mixul de stocuri de apartamente disponibile pentru vanzare (finalizate), respectiv preponderent apartamente cu 3 si 4 camere pentru Ansamblurile Salcamilor si Platanilor.

Acest lucru este reflectat si in structura vanzarilor, apartamentele cu 3 si 4 camere reprezentand 83% din totalul unitatilor vandute in 2018 (fata de 66% in 2017). Stocul de apartamente de 1 si 2 camere va fi completat in trimestrul III / 2019, cand se vor livra apartamentele aferente etapei 7.1 din Greenfield.

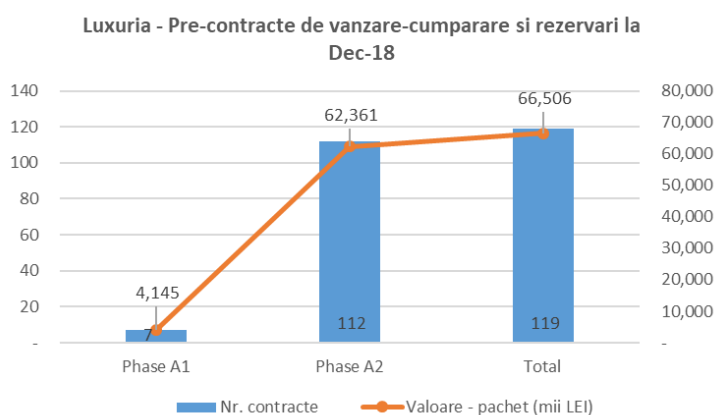
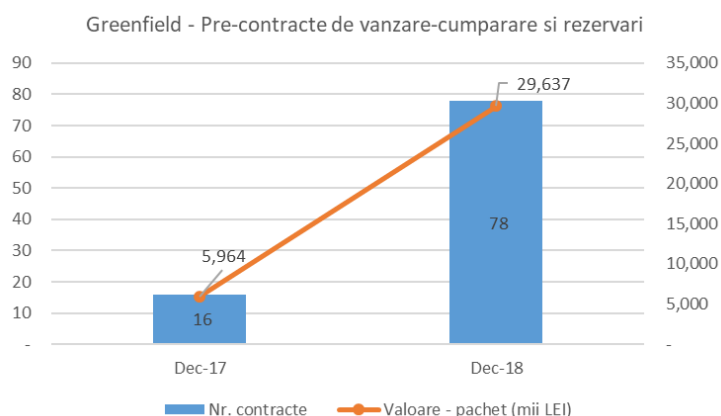
Valoarea medie a unei tranzactii a crescut cu c. 12%, de la aproximativ 83.787 EUR in 2017, la 93.609 EUR in 2018, in timp ce volumul vanzarilor a scazut cu 19%, de la 287 unitati in 2017, la 232 unitati in 2018.

Scaderea vanzarilor de locuinte a fost cauzata si de inchiderea unuia dintre drumurile de acces in cartier si mediatizarii intense. Anticipand situatia, Societatea a identificat, inca din 2016, alte 3 solutii alternative de acces, pentru care a si finalizat demersurile privind achizitiile de terenuri; procedurile de avizare si autorizare se afla, in continuare, in plina desfasurare.

Drumul de acces a fost redeschis in noiembrie 2018. Pentru a sustine redeschiderea drumului, Impact a donat un teren de 6.000 mp catre Municipiului Bucuresti in vederea acordarii in compensare catre Romsilva S.A.

ACTIVITATEA IMPACT 2018

Vanzarea de locuinte (continuare)



Pe langa cele 232 contracte de vanzare-cumparare, a caror valoare este reflectata in venituri, la 31 decembrie 2018 erau semnate contracte de pre-vanzare si rezervari pentru 197 de apartamente din Greenfield si Luxuria cu o valoare de c. 96 mLEI, care se vor transforma in venituri in anul 2019 si 2020.

52 dintre cele 197 de contracte de pre-vanzare si rezervari sunt aferente celor 192 de apartamente din Ansamblul Platanilor care se vor livra in a doua jumatate a anului 2019.

Inchirierea de locuinte si vanzarea de terenuri

Activitatea de inchiriere a apartamentelor nu a constituit o prioritate pentru Societate in ultimii ani. Majoritatea locuintelor ale caror contracte de inchiriere au incetat, incepand din anul 2015, au fost vandute, astfel ca la finele anului 2018 mai era doar 1 locuinta inchirziata.

In Constanta si Oradea, Impact ofera la vanzare loturi de teren persoanelor fizice si persoanelor juridice, pentru dezvoltarea de case sau spatii comerciale.

Portofoliul de terenuri la 31 decembrie 2018

| Locatie | Oras | Suprafata (ha) | IFRS | IFRS | Valoare | Valoare | Valoare | Valoare |
|-----------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|--------------|--------------|----------------------|----------------------|
| | | | val. contabila (mRON) | val. contabila (mEUR) | EPRA (mRON) | EPRA (mEUR) | de investitie (mRON) | de investitie (mEUR) |
| Greenfield Baneasa | Bucuresti | 38.2 | 211.8 | 45.4 | 253.2 | 54.3 | 295.9 | 63.5 |
| Luxuria Domenii | Bucuresti (Blv. Expozitiei) | 2.4 | 51.0 | 10.9 | 133.8 | 28.7 | 133.8 | 28.7 |
| Ghencea | Bucuresti | 25.9 | 71.3 | 15.3 | 86.9 | 18.6 | 86.9 | 18.6 |
| Barbu Vacarescu | Bucuresti | 2.6 | 42.4 | 9.1 | 95.8 | 20.5 | 95.8 | 20.5 |
| Zenit, Neptun, Boreal | Constanta | 10.9 | 18.5 | 4.0 | 36.3 | 7.8 | 36.3 | 7.8 |
| Altele | Bucuresti, Oradea | 8.4 | 11.7 | 2.5 | 11.7 | 2.5 | 11.7 | 2.5 |
| Total | | 88.4 | 406.8 | 87.2 | 617.7 | 132.4 | 660.4 | 141.6 |

Valoarea EPRA reprezinta valoarea de piata la 31 Dec 2018, conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory.

Valoarea de investitie difera de valoarea EPRA doar pentru Greenfield, datorita estimarii valorii terenului prin metoda veniturilor (valoarea reziduala) pentru cele 6 etape ale proiectului Greenfield, care au inceput sau urmeaza sa inceapa in 2019 / 2020. Atat valoarea de investitie cat si valoarea de piata au fost estimate de Colliers (166 EUR/mp pentru valoarea de investitie, respectiv 142 EUR/mp pentru valoarea de piata luata in considerare pentru valoarea EPRA).

ACTIVITATEA IMPACT IN 2018

Livrare apartamente

Activitatea Impact in 2018 a fost dominata de dezvoltarea a doua proiecte rezidentiale in Bucuresti, si anume Greenfield Residence Baneasa si Luxuria Domenii Residence.

Greenfield: In cursul anului 2018 au fost finalizate lucrarile la 12 blocuri din Ansamblul Platanilor, respectiv 276 apartamente (~28.000 mp construiti). Ansamblul Platanilor va fi finalizat in a doua jumatate a anului 2019, cand se vor livra 6 blocuri care sunt in constructie (192 de apartamente cu 1, 2 si 3 camere, c. 14.500 mp construiti).

Luxuria: In cursul anului 2018 a fost demarata constructia pentru primele doua faze ale proiectului, estimandu-se livrarea apartamentelor dupa cum urmeza: 232 de apartamente in prima jumatate a anului 2020, 268 de apartamente in a doua jumatate a anului 2020.

Alte aspecte legate de dezvoltare

- Pregatirea documentatiei si demararea demersurilor pentru obtinerea PUZ-ului pentru faza Greenfield IV, inclusiv pentru centrul comunitar Greenfield Plaza.
- Continuarea demersurilor pentru actualizarea documentatiei tehnice privind proiectul rezidential ce va fi dezvoltat pe terenul in suprafata de aproximativ 26 ha detinut de Societate, localizat in Bucuresti, in zona Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea.
- Demararea procesului pentru obtinerea PUZ pentru proiectele rezidentiale care vor fi dezvoltate in Constanta (apartamente).

Surse de finantare

- Autofinantare din vanzarea si pre-vanzarea locuintelor;
- Finantare bancara si din emisiunii de obligatiuni;
- In 2018, Impact prin subsidiara sa Bergamot Development, a obtinut o finantare de aproximativ 16 mil. EUR de la UniCredit Bank pentru finantarea primei faze a proiectului Luxuria Domenii Residence (primele 232 apartamente din proiect).

CSR si evenimente sportive

In anul 2018 Impact, in calitate de partener, sponsor sau organizator, s-a implicat activ si sustinut in evenimente sportive si actiuni de CSR. Astfel am participat, sustinut, initiat sau organizat:

- 4 evenimente de alergare, in calitate de sponsor: Baneasa Forest Run (2 editii), Baneasa Race (1 editie), Bucharest Half Maraton (1 editie);
- 1 actiune de ecologizare a Padurii Baneasa: Marea Curatenie II, un eveniment organizat de comunitatea locuitorilor din Greenfield, cu sprijinul Impact;
- 2 evenimente de plantare, in calitate de organizator: in primavara am plantat peste 300 de arbori, arbusti si plante ornamentale, iar in decembrie 1.000 de puieti de stejar, in Padurea Baneasa. In total in ultimii 5 ani am plantat peste 2.500 de arbori si arbusti;
- 1 eveniment "Căsuțe pentru păsărele", in Padurea Baneasa. Am confecționat 100 de căsuțe pentru păsărele și am ajutat cu logistica necesară montării lor în pădure de catre locuitorii cartierului Greenfield.



Tehnologii noi

Incepand cu anul 2018, Societatea este preocupata din ce in ce mai mult de solutii tehnologice de ultima generatie, care aduc valoare adaugata locuintelor pe care le construiesc. Astfel a inceput demersurile pentru implementarea unor solutii de tip Smart Home si Smart City in Luxuria Domenii Residence.



ACTIVITATEA IMPACT 2018

Aspecte juridice

Impact este implicata in cateva procese, dintre care unele au fost solutionate in cursul anului 2018.

Litigii cu Brooklyn Property Management SRL

In anul 2018, s-a incheiat tranzactia prin care Societatea a convenit, prin concesi reciproc, sa stinga, definitiv si irevocabil litigiile cu Brooklyn Property Management, in care era implicata atat ca parat, cat si ca reclamant.

In schimbul concesiilor reciproce convenite, Impact a achitat catre Brooklyn echivalentul in lei al sumei de 880 miiEUR.

Procesele aveau ca obiect executia si plata lucrarilor de constructie pentru unul dintre proiectele dezvoltate de Impact in 2007 (Topaz). Brooklyn Property Management a fost antreprenorul general al proiectului, iar Impact a fost beneficiarul.

Litigii cu Consiliul Local Cluj

Impact Developer & Contractor si Clearline Development & Management (una dintre subsidiarele sale) sunt in litigii, in calitate de reclamanti, cu Consiliul Local Cluj.

Impact Developer & Contractor si Consiliul Local Cluj trebuiau sa dezvolte un cartier rezidential in Cluj (prin societatea de proiect Clearline Development & Management), Impact Developer & Contractor urmand sa suporte costurile de dezvoltare si Consiliului Local Cluj sa contribuie in natura cu terenul pe care urma sa fie construit cartierul rezidential.

In timp ce Impact Developer & Contractor si-a indeplinit obligatiile contractuale, Consiliului Local Cluj nu si-a indeplinit obligatia legata de proiect, si anume de a contribui in natura cu terenul pe care urma sa fie construit cartierul rezidential. Ca urmare, Impact si Clearline au solicitat instantelor rezilierea contractului cu Consiliul Local Cluj, precum si daune materiale pentru investitiile efectuate in scopul realizarii proiectului.

Astfel, la 31 decembrie 2018, erau in curs doua procese cu Consiliul Local Cluj, dupa cum urmeaza:

- Pe rolul Tribunalului Comercial Cluj a fost inregistrat dosarul 79/1285/2012 in baza caruia Impact solicita rezilierea contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007 incheiat intre Consiliul Local Cluj si Impact. In plus, Societatea solicita despagubiri evaluate provizoriu la suma de 4.008.222 lei, si respectiv dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului, pana la achitarea efectiva a sumelor. Urmatorul termen este stabilit pentru 27 martie 2019.
- Pe rolul Tribunalului Comercial Arges a fost inregistrat dosarul 1032/1259/2012, in baza caruia subsidiara Societatii, Clearline Development and Management SRL, solicita Consiliului Local Cluj plata de despagubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei si dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului, pana la data formularii cererii de chemare in judecata, in suma estimata de 500.000 lei. Urmatorul termen este stabilit pentru 18 aprilie 2019.

Litigiu legat de terenul situat in Bd. Barbu Vacarescu

Impact a intentat un proces impotriva Cefin Real Estate Dezvoltare BV ("Cefin") pentru separarea si identificarea in cartea funciara a terenului pe care il detine Impact in Bd. Barbu Vacarescu. Impact si Cefin detin in coproprietate un teren de c. 10,5 ha, din care 2,6 ha detinute de Impact si restul detinute de Cefin. In dosar a fost incuvintata proba cu expertiza in specialitatea topografie, solicitata de Cefin.

Urmatorul termen este in data de 4 aprilie 2019.

Litigiu legat de terenul situat in Bd. Timisoara-Prelungirea Ghencea

Dosarul nr. 5737/3/2018 înregistrat pe rolul Tribunalului București are ca obiect acțiune în constatare, în contradictoriu cu Statul Român și Primăria Municipiului București, în vederea constatării existenței dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 258.925,36 mp situat în Municipiul București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6.

Primul termen in dosar este 24 aprilie 2019. 14

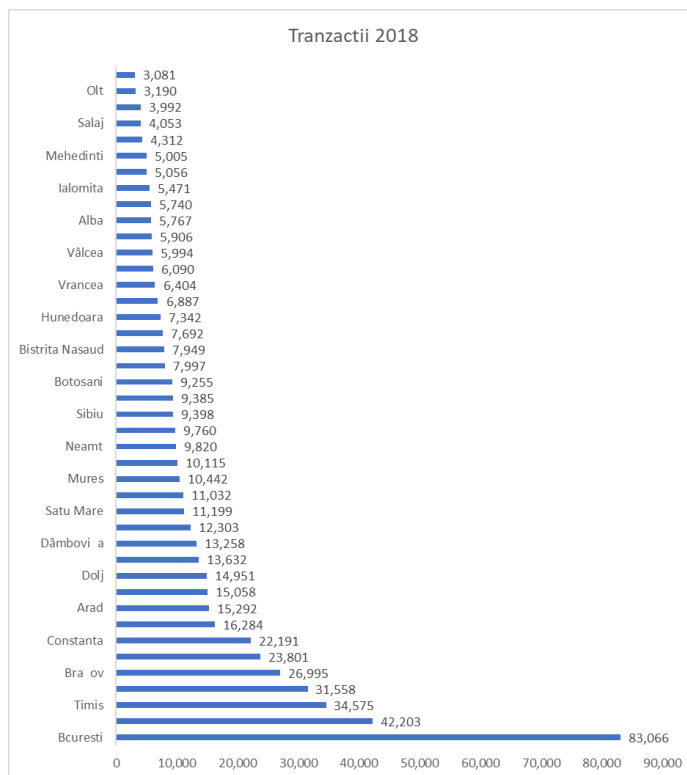
PIATA IMOBILIARA REZIDENTIALA

Potrivit datelor publicate de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCP), pe parcursul anului trecut au fost incheiate, la nivel national, un numar de 563.501 de vanzari de imobile, ceea ce marcheaza o scadere de 10,2% comparativ cu anul anterior, cand s-au inregistrat 627.802 de tranzactii. Aceasta tendinta de scadere a numarului de tranzactii s-a manifestat, doar în a doua parte a lui 2018, cand a avut loc un declin de 23,7%. Astfel, primul semestru a fost marcat de o crestere de 6,2%. In 2018, cele mai multe contracte de vanzare-cumparare au fost inregistrate în Bucuresti (83.066 de tranzactii), pe urmatoarele locuri in clasament situandu-se judetele Ilfov (cu 42.203 contracte), Timis (34.575), Cluj (31.558 de achizitii), Brasov (26.995), Iasi (23.801) si Constanta (22.191).

Potrivit raportului de piata publicat de Analize Imobiliare, in trimestrul IV al anului trecut, proprietatile rezidentiale din România s-au apreciat cu 1,6% fata de cele trei luni anterioare. Astfel, Indicele trimestrial al preturilor cerute a ajuns la valoarea de 133,9, un nivel similar cu cel valabil în al treilea trimestru din 2009 (baza de calcul, respectiv 100, aplicându-se pentru anul 2015).

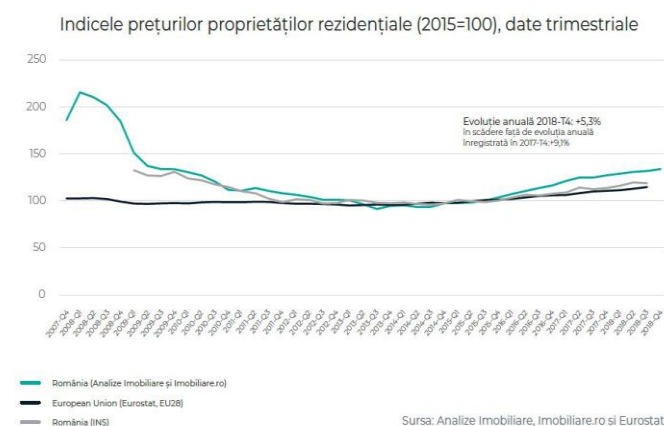
Per ansamblu, preturile solicitate ale proprietatilor rezidentiale din România s-au majorat anul trecut cu 5,3%. Aceasta cifra arata ca tendinta de temperare a scumpirilor de pe piata rezidentiala s-a accentuat vizibil anul trecut, în conditiile în care preturile s-au majorat cu 9,1% în 2017 si, respectiv, cu 12,4% în 2016.

In ciuda ritmului redus de crestere consemnat in ultimul an, diferenta de pret la zece ani a continuat sa se micșoreze. Astfel, în ultimul trimestru din 2018, preturile solicitate la nivel national pentru proprietatile rezidentiale (case si apartamente) se situau cu 27,6% sub nivelul inregistrat in perioada similara din 2008. Spre comparatie, în T4/2017 diferenta de pret la zece ani (fata de T4/2007) se situa la 31,5%.



Sursa: Raport Piata Rezidentiala Q4 2018 – Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Piata imobiliara rezidentiala

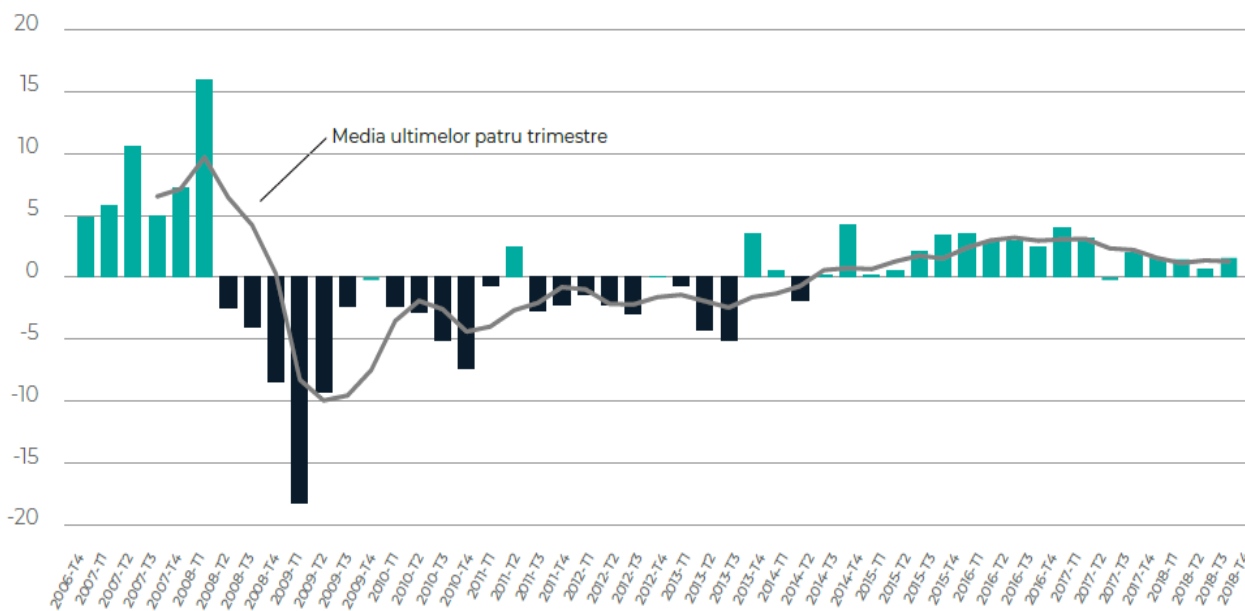


Conform datelor publicate de INS si Eurostat pentru trimestrul III al anului trecut, preturile de tranzactionare ale locuintelor la nivel national au inregistrat un avans de 5,7% fata de perioada similara din 2017, considerabil mai mare fata de avansul de 4,3% inregistrat in Uniunea Europeana.

„Media trimestriala a variatiilor de pret pe segmentul rezidential s-a situat, potrivit datelor Analize Imobiliare, la 1,2% pe parcursul lui 2018, in scadere de la 2,2% în 2017 si, respectiv, de la 2,9% în 2016.” (Sursa: Analize Imobiliare)

PIATA IMOBILIARA REZIDENTIALA

Evolutia preturilor fata de trimestrul anterior



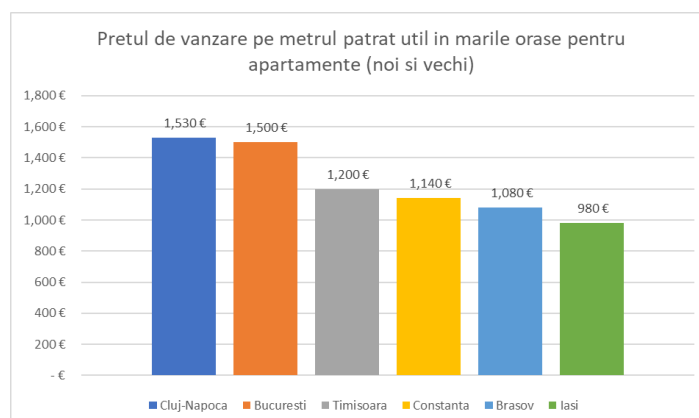
Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

În ultimul trimestru al anului trecut, în București, prețul apartamentelor s-a apreciat cu 1,1%, în vreme ce avansul anual a fost de 5,8%, conform analizei efectuate pe baza anunțurilor publicate în portalul imobiliare.ro, de către Analize Imobiliare.

În Q4 2018, cele mai importante majorări ale prețurilor apartamentelor din București au fost consemnate în zona semicentrală, precum și în nordul orașului. Ca pondere, variațiile au fost ceva mai mari decât cele consemnate în trimestrul anterior, fiind cuprinse între 3,6% și 7,6%. Pe primul loc în topul scumpirilor se situează zona Herastrau-Nordului, cu un plus de 7,6%, aceasta fiind urmată de Grivitei-Gara de Nord (+4,9%), Pipera (+4,6%), Stefan cel Mare (+3,9%), dar și Ferdinand (+3,6%).

Clasamentul celor mai exclusiviste zone ale Capitalei este alcătuit din următoarele zone:

1. Herastrau - Nordului cu 2.550 Euro/mp util
2. Kiseleff - Aviatorilor cu 2.100 /mp util
3. Dorobanti - Floreasca cu 2.000 Euro /mp util
4. Aviatiei cu 1.910 Euro /mp util
5. Unirii cu 1.700 Euro /mp util



DIRECTII STRATEGICE

- Continuarea dezvoltarii cartierelor Greenfield Baneasa Residence si Luxuria Domenii Residence
- Dezvoltarea de noi proiecte rezidentiale in Bucuresti (Bd. Barbu Vacarescu, Bd. Timisoara-Prelungirea Ghencea) si Constanta
- Minimizarea ciclurilor de productie si respectiv de vanzare al imobilelor construite, in vederea maximizarii profitabilitatii capitalului investit si minimizarea termenelor de recuperare a investitiei
- Imbunatatirea conceptelor urbanistice pentru produsele pe care le ofera si adaptarea continua la cerintele pietei
- Identificarea si analiza de noi oportunitati de investitii care sa corespunda modelelor create de Impact
- Identificarea unor loturi de teren in Bucuresti si in orasele cu populatie mai mare de 250.000 locuitori pentru dezvoltarea unor proiecte cu dimensiuni de 700 – 2.000 apartamente
- Atragerea de fonduri de la institutiile bancare si/sau prin emisiuni de obligatiuni pentru finantarea dezvoltarilor viitoare



- Implicarea in activitati si evenimente care promoveaza sportul in aer liber, in actiuni de responsabilitate sociala corporatista, de protejare a naturii si a mediului inconjurator
- Implementarea unor solutii de tip Smart Home si Smart City
- Standardizarea produselor prin utilizarea unor materiale si tehnologii de ultima generatie
- Optimizarea costurilor de functionare si administrare pentru cartierul rezidential Greenfield
- Maximizarea valorii si lichidizarea portofoliului de terenuri din Oradea si Constanta, pentru care nu sunt planificate dezvoltari viitoare.

| Obiective strategice | Progres 2018 | Plan 2019 |
|---|--|---|
| Greenfield Residence Baneasa | <ul style="list-style-type: none"> • 267 apartamente livrate • Demararea procesului de obtinere a autorizatiilor pentru faza a IV-a de dezvoltare | <ul style="list-style-type: none"> • 192 apartamente vor fi livrate • Obtinerea autorizatiilor faza a IV-a • Demararea constructiilor pentru faza a IV-a • Demararea constructiilor pentru Greenfield Plaza |
| Luxuria Domenii Residence | <ul style="list-style-type: none"> • Demararea constructiilor pentru primele doua faze (din trei) ale proiectului | <ul style="list-style-type: none"> • Continuare constructii pentru primele doua faze • Demararea constructiilor pentru a faza a 3-a proiectului |
| Atragere finantari pentru dezvoltare | <ul style="list-style-type: none"> • Obtinerea finantarii pentru prima faza a proiectului Luxuria • Analizarea optiunilor pentru finantarea Greenfield – faza a IV-a | <ul style="list-style-type: none"> • Obtinerea finantarii pentru fazele 2 si 3 ale proiectului Luxuria • Obtinerea finantarii pentru etapele ce vor fi demarate in Greenfield – faza a IV-a |
| Identificare locatii noi pentru dezvoltare | <ul style="list-style-type: none"> • Prospectare piata pentru terenuri in Bucuresti si in tara | <ul style="list-style-type: none"> • Achizitia unor terenuri pentru dezvoltari in Bucuresti si in alte orase din tara |

PERFORMANTA FINANCIARA

Performanta financiara

| mii LEI | 2017 | 2018 | Variatie % |
|--|---------------|---------------|-----------------|
| Venituri din vanzare de proprietati imobiliare | 111,708 | 101,534 | (9.1%) |
| Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute | (66,109) | (61,484) | (7.0%) |
| Profitul brut | 45,599 | 40,050 | (16.1%) |
| Cheltuieli/venituri operationale, net | (29,833) | (22,316) | (25.2%) |
| Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea | (801) | (895) | 11.7% |
| Castiguri/pierderi nerealizate din investitii imobiliare | 56,763 | 23,394 | (58.8%) |
| Profit operational ajustat inainte de cheltuieli exceptionale si deprecierea activelor pe termen lung | 71,728 | 40,233 | (88.4%) |
| Deprecierea altor active pe termen lung | (5,404) | (2,207) | (59.2%) |
| Alte cheltuieli/venituri exceptionale | - | (3,676) | n.a. |
| Profit din activitatea operationala | 66,324 | 34,350 | (147.5%) |
| Costurile finantarii, net | (5,419) | (5,943) | 9.7% |
| Profitul inainte de impozitare | 60,905 | 28,407 | (137.8%) |
| Cheltuiala cu impozitul pe profit | (9,807) | (7,579) | (22.7%) |
| Profitul net al perioadei | 51,098 | 20,828 | (160.6%) |

Sursa: Situatiile financiare IFRS auditate la 31 decembrie 2018

In vanzarile inregistrate in 2018 s-a schimbat mixul de apartamente, conform cu stocurile disponibile, in favoarea apartamentelor cu 3 si 4 camere, in timp ce in 2017 vanzarile de apartamente de 2 camere au avut o pondere mai mare in total vanzari. Stocul de apartamente de 1-2 camere va fi completat in trimestrul III din 2019, cand se vor livra apartamentele aferente ultimei etape din Ansamblul Platanilor (Greenfield).

La 31 decembrie 2018, in plus fata de contractele de vanzare-cumparare inregistrate, mai erau incheiate contracte de pre-vanzare si rezervari in valoare 96 mLEI, care se vor reflecta in veniturile anului 2019.

Rezultatul net al anului 2018 este influentat de costuri ne-recurente, ex. solutionarea pe cale amiabila a litigiului dintre Impact si Brooklyn Property Management (pierdere neta de 3.4 mLEI).

In anul 2018, Impact a donat un teren de 6.000mp catre Municipiul Bucuresti, in scopul sustinerii deschiderii accesului public intre Aleea Privighetorilor si Drumul Padurea Pusnicu.

Costurile finantarii includ cheltuielile cu dobanzile, care au crescut pe seama atragerii de fonduri din emisiunile de obligatiuni pentru dezvoltari viitoare de proiecte rezidentiale, cat si a utilizarii creditelor bancare in vederea finalizarii / construirii ultimelor trei etape din Ansamblul Platanilor si a primei faze a proiectului Luxuria Domenii Residence.

Veniturile din vanzari au scazut cu c. 9% in 2018 comparativ cu 2017, ca urmare a scaderii volumului de imobile vandute, in timp ce pretul de vanzare a avut o evolutie pozitiva.

PERFORMANTA FINANCIARA

Pozitia financiara

| mii LEI | 31-Dec-17 | 31-Dec-18 | Variatie % |
|--|----------------|----------------|-------------|
| Active imobilizate, din care | 208,637 | 225,241 | 8.0% |
| Investitii imobiliare | 193,343 | 217,113 | 12.3% |
| Imobilizari corporale | 8,917 | 6,855 | (23.1%) |
| Active circulante, din care | 418,340 | 422,310 | 0.9% |
| Stocuri | 363,623 | 365,753 | 0.6% |
| Numerar si echivalente de numerar | 47,476 | 30,740 | (35.3%) |
| Total active | 626,977 | 647,551 | 3.3% |
| Datorii, din care | 199,527 | 200,745 | 0.6% |
| Imprumuturi bancare si obligatiuni | 163,553 | 148,994 | (8.9%) |
| Capitaluri proprii | 427,450 | 446,808 | 4.5% |
| Total datorii si capitaluri proprii | 626,977 | 647,553 | 3.3% |

Sursa: Situatiile financiare IFRS auditate la 31 decembrie 2018

Investitiile imobiliare au crescut cu c. 12% la 31 dec 2018, fata de 31 dec 2017, ca urmare a aprecierii valorii de piata a terenurilor. Terenurile au fost reevaluate de catre Colliers Valuation and Advisory SRL atat la data de 31 decembrie 2018, cat si la data de 31 decembrie 2017. Aceste terenuri reprezinta c. 99% din investitiile imobiliare (429.185mp) si sunt localizate in Bucuresti (367.163mp) si in tara (Constanta, Oradea).

Imobilizarile corporale au scazut cu c. 23% ca urmare a inregistrarii unor provizioane la 31 dec 2018 pentru activele detinute pe termen lung.

Variatia stocurilor de c. 1% la 31 dec 2018 fata de 31 dec 2017 este rezultatul mixt dintre reducerea stocurilor ca urmare a vanzarii apartamentelor din Greenfield si cresterea aferenta capitalizarilor pentru proiectele Greenfield si Luxuria.

Datoriile Societatii au scazut cu 16,9% la 31 dec 2018, fata de 31 dec 2017, in principal datorita rambursarii creditelor atrase pentru dezvoltarea proiectului Greenfield Baneasa Residence.

Fluxuri de numerar

| mii LEI | 2017 | 2018 | Variatie % |
|--|---------------|---------------|----------------|
| Numerar si echivalente de numerar la 1 ian. 2018 | 17,632 | 47,476 | 169.3% |
| Numerar net din activitati de exploatare | (60,365) | (879) | (98.5%) |
| Numerar net utilizat in activitati de investitii | (3,659) | (1,082) | (70.4%) |
| Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare | 93,868 | (14,773) | (115.7%) |
| Numerar si echivalente de numerar la 31 dec. 2018 | 47,476 | 30,742 | (35.2%) |

Sursa: Situatiile financiare IFRS auditate la 31 decembrie 2018

In cursul anului 2018, Societatea a avut un flux financiar intens: s-au inregistrat intrari semnificative din vanzarea de imobile din Greenfield, plata dobanzilor scadente pentru emisiunea de obligatiuni, rambursari de imprumuturi, precum si plati aferente investitiilor pentru finalizarea Ansamblului Platanilor din Greenfield Baneasa.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE SI CONDUCEREA EXECUTIVA

Consiliul de Administratie

Consiliul de Administratie reprezinta organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru Societate in ansamblul ei, din cauza implicatiilor la nivel strategic, financiar sau de reputatie ale acestora. Consiliul de Administratie deleaga competentele de conducere a Societatii, in conditiile si limitele prevazute de lege si de Actul constitutiv.

Consiliul de Administratie indeplineste toate actele necesare si utile pentru realizarea obiectului de activitate al Societatii, cu exceptia celor care sunt prevazute de lege in competenta Adunarii Generale a Actionarilor si a celor delegate directorului general.

Consiliul de Administratie este structurat astfel incat permite indeplinirea indatoririlor cu diligena. Consiliul de Administratie se intruneste cu regularitate pentru a asigura indeplinirea sarcinilor sale in mod eficient. Exista o impartire clara a responsabilitatilor intre Consiliul de Administratie si conducerea executiva.

Consiliul de Administratie este format din 5 membri:

- **Gabriel Vasile, Administrator;**
- **Lavinu-Dumitru Beze, Administrator;**
- **Daniel Pandele, Administrator;**
- **Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator;**
- **Iuliana-Mihaela Urda, Administrator, Presedinte al Consiliului de Administratie.**

Domnul Gabriel Vasile a prezentat Consiliului de Administratie, la data de 04 ianuarie 2019, demisia din functia de Administrator al Societatii.

Ca urmare, pe ordinea de zi a Adunarii Generale Ordinare, convocata pentru data de 24/25 aprilie 2019, se afla un punct cu privire la alegerea unui membru al Consiliului de Administratie, cu un mandat de 4 ani, pana la 27.04.2021.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE SI CONDUCEREA EXECUTIVA

Conducerea Executiva

Incepand cu data de 9 ianuarie 2017, Consiliul de Administratie a decis ca dl. Bartosz Puzdrowski, Director General, si dl. Gabriel Vasile, Administrator, sunt imputerniciti sa reprezinte Societatea, in conformitate cu prevederile art. 143 indice 2 alin. 5 din Legea nr. 31/1990 privind societatile comerciale.

In data de 19 ianuarie 2018, Consiliul de Administratie al Impact a decis numirea dl. Bogdan Oslobeanu in functia de Director General al Societatii, pe un mandat de 4 ani, incepand din data de 1 martie 2018, pana la data de 22 februarie 2022. Acesta l-a inlocuit pe dl. Bartosz Puzdrowski, care a solicitat Societatii incetarea mandatului sau din motive personale, incepand cu data de 1 martie 2018. Dl. Bartosz Puzdrowski a exercitat functia de director general al Societatii in perioada 1 septembrie 2016 - 28 februarie 2018.

Domnul Bogdan Oslobeanu are o experienta de 19 ani in domeniul financiar, al managementului de proiecte industriale si al derularii de proiecte de dezvoltare, lucrând anterior pentru Ernst&Young si KazMunayGas. Este absolvent al Universitatii Politehnice din Bucuresti.

Domnul Bogdan Oslobeanu va continua strategia de dezvoltare a Societatii atat la nivelul proiectelor existente, cat si initierea de noi proiecte care sa consolideze pozitia de top pe care Impact o detine in acest moment pe piata rezidentiala.

In vara anului 2018, Impact l-a recrutat pe Dl. Giani-Iulian Kacic pe pozitia de Director Financiar. Avand o experientă de peste 21 ani in aria financiar-contabila, experienta acumulata in companii multinaționale, dl. Kacic va conduce departamentul financiar al companiei, urmand sa isi exercite atributiile impreuna cu Directorul General.

Consiliul de Administratie a decis schimbarea persoanei imputernicite sa reprezinte Societatea conform art. 1432 alin. 5 din Legea nr. 31/1990 privind societatile. Dl. Gabriel Vasile, persoana imputernicita care a actionat impreuna cu Directorul General, a fost inlocuit la data de 14.11.2018, Consiliul de Administratie numindu-l pe dl. Giani-Iulian Kacic, Director Financiar, ca persoana imputernicita, conform art. 1432 alin. 5 din Legea nr. 31/1990 privind societatile, acesta urmand sa-si exercite atributiile impreuna cu Directorul General.

PRINCIPALELE RISCURI SI INCERTITUDINI CARE POT AFECTA ACTIVITATEA IMPACT

| Risc | Management |
|-------------------------------|--|
| Riscul de piata | <ul style="list-style-type: none">- Instabilitatea economica globala si locala poate avea un efect advers asupra lichiditatilor Societatii. Acest aspect este monitorizat atent si sunt luate masurile necesare pentru a asigura stabilitatea Societatii.- Incetinirea cresterii economice si a consumului in Romania poate avea un efect advers asupra activitatii Societatii. Societatea ia masurile necesare pentru a se asigura ca produsele sale raman atractive si sunt adaptate la cerintele pietei. |
| Modificari legislative | <ul style="list-style-type: none">- Modificarile legislative, a regimului de obtinere a autorizatiilor, pot avea efecte adverse asupra activitatii Societatii. Aceste schimbari si efectele asupra activitatii Societatii sunt monitorizate constant de catre Societate. |
| Riscul de finantare | <ul style="list-style-type: none">- Ca si dezvoltator imobiliar, pentru dezvoltarea proiectelor Societatea se bazeaza pe propriile contributii, si pe finantari obtinute de la terti. Limitarea accesului la finantare poate avea un efect negativ asupra abilitatii Societatii de a dezvolta proiecte noi. Conducerea Societatii monitorizeaza constant acest aspect si se straduieste sa diversifice sursele de finantare ale Societatii.- O proportie semnificativa a clientilor Societatii apeleaza la credite bancare pentru achizitionarea locuintelor. Orice inasprire a conditiilor de creditare poate avea un efect advers asupra vanzarilor de apartamente. Acesta este si cazul de la sfarsitul anului 2018, cand gradul maxim de indatorare a fost redus de BNR la 40% din venitul net la creditele in lei, respectiv 20% la cele in valuta. Societatea ia toate masurile necesare pentru a limita efectul advers al acestei schimbari legislative asupra activitatii sale. |
| Riscul valutar | <ul style="list-style-type: none">- O crestere semnificativa a cursului de schimb pentru Euro poate rezulta in plati mai mari pentru imprumuturi, obligatiuni si achizitiile facute pentru lucrarile de constructii denominate in Euro. Principalele datorii denominate in Euro sunt obligatiunile CVI si BVB, imprumutul obtinut pentru finantarea primei faze a proiectului Luxuria si contractele pentru constructii cu antreprenorul general. |
| Riscul geografic | <ul style="list-style-type: none">- Activitatea Societatii este concentrata in Bucuresti. Riscul geographic va fi atenuat prin extinderea dezvoltarilor si in alte orase importante din tara. |

GUVERNANTA CORPORATIVA

Guvernanta corporativa respecta legislatia romana in vigoare, urmarind sa asigure atat acuratetea si transparenta in ceea ce priveste rezultatele Societatii, cat si accesul egal al tuturor actionarilor la informatiile relevante despre Societate.

Impact este administrata intr-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurata de catre Directorul General, Bogdan Ionut Oslobeanu, impreuna cu Directorul Financiar, respectiv domnul Giani-Iulian Kacic, sub supravegherea Consiliului de Administratie.

Elementele de guvernanta corporativa sunt implementate in cadrul Societatii, conform Codului de Guvernanta Corporativa adoptat de Consiliul Bursei de Valori Ianuarie 2016.

Impact a depus si va depune eforturile profesionale, legale si administrative necesare pentru a asigura alinierea la prevederile Codului de Guvernanta Corporativa si prezentarea transparenta a acestor rezultate.

Impact publica intr-o sectiune dedicata a website-ului propriu detalii privind desfasurarea Adunarii Generale a Actionarilor, respectiv convocatorul, materialele/documentele aferente ordinii de zi, formularele de procura speciala, formularele de vot prin corespondenta, proiectele de hotarari.

De asemenea, Societatea asigura informarea tuturor actionarilor imediat dupa desfasurarea Adunarii Generale a Actionarilor, prin intermediul sectiunii dedicate a website-ului propriu, in legatura cu deciziile luate in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor si rezultatul detaliat al votului. Societatea pune, de asemenea, la dispozitie actionarilor/investitorilor rapoarte curente, comunicate, calendarul financiar, rapoarte anuale, semestriale, trimestriale. Relatia directa cu investitorii este asigurata de o persoana desemnata, dedicata informarii actionarilor in functie de intrebarile adresate in scris sau telefonic.

Informatiile privind guvernanta corporativa sunt raportate in mod periodic, prin intermediul declaratiei de guvernanta corporativa din cadrul raportului anual si actualizate in permanenta prin intermediul rapoartelor curente si paginii proprii de internet.

De-a lungul anilor, Societatea s-a conformat cu prevederile Codului de Guvernanta Corporativa si in prezent face demersuri pentru a se conforma si cu prevederile noului Cod de Guvernanta Corporativa.

Consiliul de Administratie s-a intrunit de 35 de ori in cursul anului 2018.

Membrii independenti ai Consiliului de Administratie

- Alina Scarlat
- Laviniu Beze
- Pandele Daniel

Membrii Comitetului de Nominalizare

- Laviniu Beze
- Pandele Daniel
- Gabriel Vasile (pana spre finalul anului 2018)

Coduri si politici - incepand cu anul 2014, Impact a adoptat urmatoarele documente care fundamenteaza guvernanta corporativa:

- Codul anticoruptie
- Codul de conduita
- Valorile etice ale Societatii
- Politica pentru securitate si sanatate la locul de munca, dreptul muncii, mediu
- Politica de raportare.

Controlul Intern al Societatii, este realizat prin:

- prin intermediul Departamentului de Achizitii: contractele se semneaza de catre Departamentul Juridic, Director de Achizitii, Director Financiar si Directorul General;
- prin verificarea contractelor de vanzare de catre Departamentul Juridic si Departamentul Financiar; contractele sunt semnate de catre Directorul General si Directorul Financiar;
- prin intermediul controlului financiar preventiv prin care se verifica respectarea conformitatii contractelor;
- prin urmarirea platilor care se verifica de catre Controlul Financiar Preventiv si se aproba de catre Directorul Financiar si Directorul General;
- prin implementarea codurilor de conduita si etica esentiale in afaceri sunt implementate proceduri specifice, aplicabile tuturor directorilor, managerilor, administratorilor, persoanelor cu rol in control sau management, angajati, auditori, parteneri de afaceri, colaboratori. Astfel, Impact aplica Politica Anticoruptie, Codul de Conduita, Politica de Valori Etice Esentiale, Politica pentru Securitate si Sanatate la locul de munca, Dreptul muncii, Mediu, Politica de Raportare.

Auditorul Impact

Deloitte Audit S.R.L. a fost desemnat, prin hotararea Adunarii Generale a Actionarilor din data de 26 aprilie 2018, sa auditeze situatiile financiare pentru anul 2018, intocmite sub responsabilitatea managementului Societatii, in conformitate cu standardele internationale – IFRS (inclusiv situatiile financiare consolidate). Raspunderea auditorului fata de Societate si Adunarea Generala a Actionarilor este stabilita si limitata conform legii si prin contractul incheiat cu acesta.

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Governanta Corporativa

| Stadiul implementarii prevederilor Codului de Governanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 decembrie 2018 | Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial | Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare |
|--|--|---|
| Sectiunea A – Responsabilitati | | |
| A.1. Toate societatile trebuie sa aiba un regulament intern al Consiliului de Administratie care include termenii de referinta/responsabilitatile Consiliului de Administratie si functiile cheie de conducere ale societatii, si care aplica, printre altele, Principiile Generale din Sectiunea A. | DA | |
| A.2. Regulamentul intern al Consiliului de Administratie ar trebui sa contina prevederi cu privire la conflictul de interese pentru persoanele care detin functii de management/conducere. | DA | |
| A.3. Consiliul de Administratie ar trebui sa aiba in componenta cel putin 5 membri. | DA | |
| A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de Administratie trebuie sa nu aiba functie executiva. Nu mai putin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de Administratie trebuie sa fie independenti. Fiecare membru independent al Consiliului de Administratie trebuie sa depuna o declaratie la momentul nominalizarii sale in vederea alegerii sau realegerii, precum si atunci cand survine orice schimbare a statutului sau, indicand elementele in baza carora se considera ca este independent din punctul de vedere al caracterului si judecatii sale. | DA | |
| A.5. Alte angajamente si obligatii profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului de Administratie, inclusiv pozitii executive si neexecutive in Consiliul de Administratie al unor societati si institutii nonprofit trebuie dezvaluite actionarilor si investitorilor potentiali inainte de nominalizare si in cursul mandatului. | DA | |
| A.6. Orice membru al Consiliului de Administratie trebuie sa prezinte Consiliului de Administratie informatii privind orice raport cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand peste 5% din toate drepturile de vot. Aceasta obligatie se refera la orice fel de raport care poate afecta pozitia membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliul de Administratie. | DA | |
| A.7. Societatea trebuie sa desemneze un secretar al Consiliului de Administratie responsabil de sprijinirea activitatii Consiliului de Administratie. | NU | Consiliul de Administratie gestioneaza documentele / activitatile cu sprijinul departamentului de secretariat si al departamentului juridic, care asigura suportul logistic pentru organizarea si desfasurarea sedintelor Consiliului de Administratie. |

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Governanta Corporativa (continuare)

| Stadiul implementarii prevederilor Codului de Governanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 decembrie 2018 | Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial | Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare |
|---|--|--|
| Sectiunea A – Responsabilitati | | |
| <p>A.8. Declaratia privind guvernanta corporativa va informa daca a avut loc o evaluare a Consiliului de Administratie sub conducerea Presedintelui sau a comitetului de nominalizare si, in caz afirmativ, va rezuma masurile cheie si schimbarile rezultate in urma acesteia. Societatea trebuie sa aiba o politica/ghid privind evaluarea Consiliului de Administratie cuprinzand scopul, criteriile si frecventa procesului de evaluare.</p> | Respectat partial | <p>Membrii Consiliului de Administratie sunt evaluati anual in conformitate cu indicatorii de performanta definiti in politicile interne si in contractele de mandat ale acestora. Consiliul de Administratie va reexamina cerintele A8 in 2019, in principal in ceea ce priveste politica privind evaluarea Consiliului de Administratie.</p> |
| <p>A.9. Declaratia privind guvernanta corporativa trebuie sa contina informatii privind numarul de intalniri ale Consiliului de Administratie si comitetelor in cursul ultimului an, participarea administratorilor (in persoana si in absenta) si un raport al Consiliului de Administratie si comitetelor cu privire la activitatile acestora.</p> | DA | |
| <p>A.10. Declaratia privind guvernanta corporativa trebuie sa cuprinda informatii referitoare la numarul exact de membri independenti din Consiliul de Administratie sau din Consiliul de Supraveghere.</p> | DA | |
| <p>A.11. Consiliul de Administratie al societatilor din Categoria Premium trebuie sa infiinteze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizarilor de noi membri in Consiliul de Administratie si va face recomandari Consiliului de Administratie. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie sa fie independenta.</p> | DA | |
| Sectiunea B – Sistemul de gestiune a riscului si controlul intern | | |
| <p>B.1. Consiliul de Administratie trebuie sa infiinteze un comitet de audit in care cel putin un membru trebuie sa fie administrator neexecutiv independent. In cazul societatilor din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie sa fie format din cel putin trei membri si majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie sa fie independenti.</p> | DA | |
| <p>B.2. Presedintele comitetului de audit trebuie sa fie un membru neexecutiv independent.</p> | DA | |
| <p>B.3. In cadrul responsabilitatilor sale, comitetul de audit trebuie sa efectueze o evaluare anuala a sistemului de control intern.</p> | Respectat partial | <p>Evaluarea sistemului de control intern pentru anul 2018 este in desfasurare. Comitetul de evaluare va prezenta concluziile, recomandările aferente si planul de actiune (daca va fi cazul) pana la sfarsitul primei jumatati a anului 2019.</p> |

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Governanta Corporativa (continuare)

| Stadiul implementarii prevederilor Codului de Governanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 decembrie 2018 | Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial | Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare |
|---|--|--|
| B.4. Evaluarea trebuie sa aiba in vedere eficacitatea si cuprinderea functiei de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului si de control intern prezentate catre comitetul de audit al Consiliului de Administratie, promptitudinea si eficacitatea cu care conducerea executiva solutioneaza deficientele sau slabiciunile identificate in urma controlului intern si prezentarea de rapoarte relevante in atentia Consiliului de Administratie. | DA | |
| B.5. Comitetul de audit trebuie sa evalueze conflictele de interese in legatura cu tranzactiile Societatii si ale filialelor acesteia cu partile afiliate. | DA | |
| B.6. Comitetul de audit trebuie sa evalueze eficienta sistemului de control intern si a sistemului de gestiune a riscului. | DA | |
| B.7. Comitetul de audit trebuie sa monitorizeze aplicarea standardelor legale si a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie sa primeasca si sa evalueze rapoartele echipei de audit intern. | DA | |
| B.8. Ori de cate ori Codul mentioneaza rapoarte sau analize initiate de comitetul de audit, acestea trebuie urmate de raportari periodice (cel putin anual) sau ad-hoc care trebuie inaintate ulterior Consiliului de Administratie. | | |
| B.9. Niciunui actionar nu i se poate acorda tratament preferential fata de alti actionari in legatura cu tranzactii si acorduri incheiate de Societate cu actionari si afiliatii acestora. | DA | |
| B.10. Consiliul de Administratie trebuie sa adopte o politica prin care sa se asigure ca orice tranzactie a Societatii cu oricare dintre societatile cu care are relatii stranse a carei valoare este egala cu sau mai mare de 5% din activele nete ale Societatii (conform ultimului raport financiar) este aprobata de Consiliul de Administratie, in urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului de Administratie. | DA | |
| B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de catre o divizie separata structural (departamentul de audit intern) din cadrul Societatii sau prin angajarea unei entitati terte independente. | DA | |

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Governanta Corporativa (continuare)

| Stadiul implementarii prevederilor Codului de Governanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 decembrie 2018 | Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial | Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare |
|---|--|--|
| <p>B.12. In scopul asigurarii indeplinirii functiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie sa raporteze din punct de vedere functional catre Consiliul de Administratie prin intermediul comitetului de audit. In scopuri administrative si in cadrul obligatiilor conducerii de a monitoriza si a reduce riscurile, acesta trebuie sa raporteze direct directorului general.</p> | DA | |
| Sectiunea C – Justa recompensa si motivare | | |
| <p>C.1. Societatea trebuie sa publice pe pagina sa de internet politica de remunerare si sa includa in raportul anual o declaratie privind implementarea politicii de remunerare in cursul perioadei anuale care face obiectul analizei. Orice schimbare esentiala intervenita in politica de remunerare trebuie publicata in timp util pe pagina de internet a Societatii</p> | DA | |
| Sectiunea D – Adaugand valoare prin relatiile cu investitorii | | |
| <p>D.1. Societatea trebuie sa organizeze un serviciu de Relatii cu Investitorii –indicandu-se publicului larg persoana/persoanele responsabile sau unitatea organizatorica. In afara de informatiile impuse de prevederile legale, Societatea trebuie sa includa pe pagina sa de internet o sectiune dedicata Relatiilor cu Investitorii, in limbile romana si engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:</p> | DA | |
| <p>D.1.1. Principalele reglementari corporative: Actul constitutiv, procedurile privind adunarile generale ale actionarilor;</p> | DA | |
| <p>D.1.2. CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale Societatii;</p> | DA | |
| <p>D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice (trimestriale, semestriale si anuale);</p> | DA | |
| <p>D.1.4. Informatii referitoare la adunarile generale ale actionarilor;</p> | DA | |
| <p>D.1.5. Informatii privind evenimentele corporative;</p> | DA | |
| <p>D.1.6. Numele si datele de contact ale unei persoane care va putea sa furnizeze, la cerere, informatii relevante;</p> | DA | |

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Governanta Corporativa (continuare)

| Stadiul implementarii prevederilor Codului de Governanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 decembrie 2018 | Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial | Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare |
|--|--|--|
| <p>D.1.7. Prezentarile Societatii (de ex., prezentarile pentru investitori, prezentarile privind rezultatele trimestriale etc.), situatiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit si rapoartele anuale.</p> | DA | |
| <p>D.2. Societatea va avea o politica privind distributia anuala de dividende sau alte beneficii catre actionari. Principiile politicii anuale de distributie catre actionari vor fi publicate pe pagina de internet a Societatii.</p> | DA | |
| <p>D.3. Societatea va adopta o politica in legatura cu previziunile, fie ca acestea sunt facute publice sau nu. Principiile politicii anuale de distributie catre actionari vor fi publicate pe pagina de internet a Societatii.</p> | DA | |
| <p>D.4. Regulile adunarilor generale ale actionarilor nu trebuie sa limiteze participarea actionarilor la adunarile generale si exercitarea drepturilor acestora. Modificarile regulilor vor intra in vigoare, cel mai devreme, incepand cu urmatoarea adunare a actionarilor.</p> | DA | |
| <p>D.8. Rapoartele financiare trimestriale si semestriale vor include informatii atat in limba romana, cat si in limba engleza, referitoare la factorii cheie care influenteaza modificari in nivelul vanzarilor, al profitului operational, profitului net si al altor indicatori financiari relevanti, atat de la un trimestru la altul, cat si de la un an la altul.</p> | DA | |

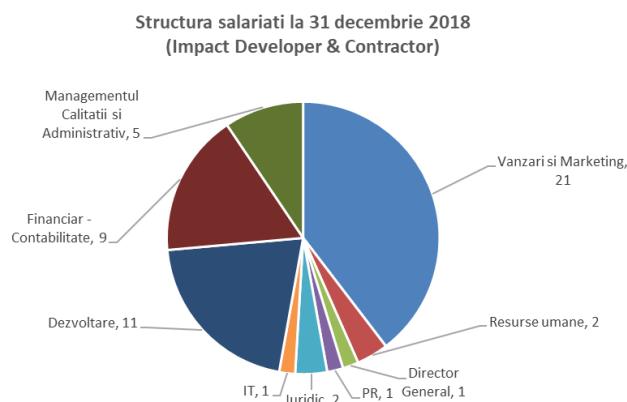
ANEXA 2

Alte informatii. Structura salariatilor

Impact Developer & Contractor avea la sfarsitul anului 2018 un numar de 53 de salariat. Structura personalului pe departamente este prezentata in graficul din partea dreapta.

Totodata, Actual Invest House si Impact Finance aveau la sfarsitul anului 2018 un numar de 8, respectiv 2 angajati. Celelalte companii din cadrul grupului nu aveau angajati.

In Societate nu este constituit sindicat. Raporturile dintre management si angajati sunt reglementate de Contractele individuale de munca si de fisele de post.



Nota: 5 angajati aflati in concediu de maternitate (1 persoana din departamentul de Vanzari si Marketing, 2 persoane din departamentul Financiar-Contabilitate si 2 persoane din departamentul Dezvoltare)

Indicatori economic – financiari (consolidat)

| miiLEI | | 31-Dec-15 | 31-Dec-16 | 31-Dec-17 | 31-Dec-18 |
|--|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Profit net | A | (4,732) | 29,612 | 51,098 | 20,828 |
| Stocuri | B | 190,759 | 295,688 | 363,623 | 365,753 |
| Active curente | C | 233,741 | 328,374 | 418,340 | 422,310 |
| Datorii curente | D | 78,044 | 49,829 | 156,458 | 141,074 |
| Total active | E | 465,866 | 482,610 | 626,977 | 647,551 |
| Total datorii | F | 107,931 | 95,027 | 199,527 | 200,745 |
| Capitaluri proprii | G | 357,935 | 387,583 | 427,450 | 446,808 |
| Total imprumuturi (incl. obligatiuni) | H | 45,789 | 49,626 | 163,553 | 148,994 |
| Imprumuturi, partea pe termen scurt | I | 32,561 | 21,107 | 30,152 | 34,894 |
| Imprumuturi, partea pe termen lung (incl. obligatiuni) | J | 13,228 | 28,519 | 133,401 | 114,100 |
| Numerar si echivalente de numerar | K | 17,267 | 17,632 | 47,476 | 30,740 |
| Datoria neta | L (G-K) | 28,522 | 31,994 | 116,077 | 118,254 |
| EBITDA | M | (7,721) | 37,010 | 15,766 | 17,734 |
| Dobanzi platite | N | 1,348 | 1,386 | 2,195 | 5,494 |
| Indicatori | | | | | |
| Total imprumuturi / EBITDA | H/M | n.a. | 1.34 | 10.37 | 8.40 |
| Datoria neta / EBITDA | L/M | n.a. | 0.86 | 7.36 | 6.67 |
| EBITDA / Dobanzi platite | M/N | n.a. | 26.70 | 7.18 | 3.23 |
| Rentabilitatea Activelor (ROA) | A/E | (1.02%) | 6.14% | 8.15% | 3.22% |
| Rentabilitatea Capitalurilor (ROE) | A/G | (1.32%) | 7.64% | 11.95% | 4.66% |
| Levier Financiar (Imprumuturi vs. Capital propriu) | H/G | 12.79% | 12.80% | 38.26% | 33.35% |
| Lichiditatea curenta | C/D | 3.00 | 6.59 | 2.67 | 2.99 |
| Lichiditatea imediata | (C-B)/D | 0.55 | 0.66 | 0.35 | 0.40 |

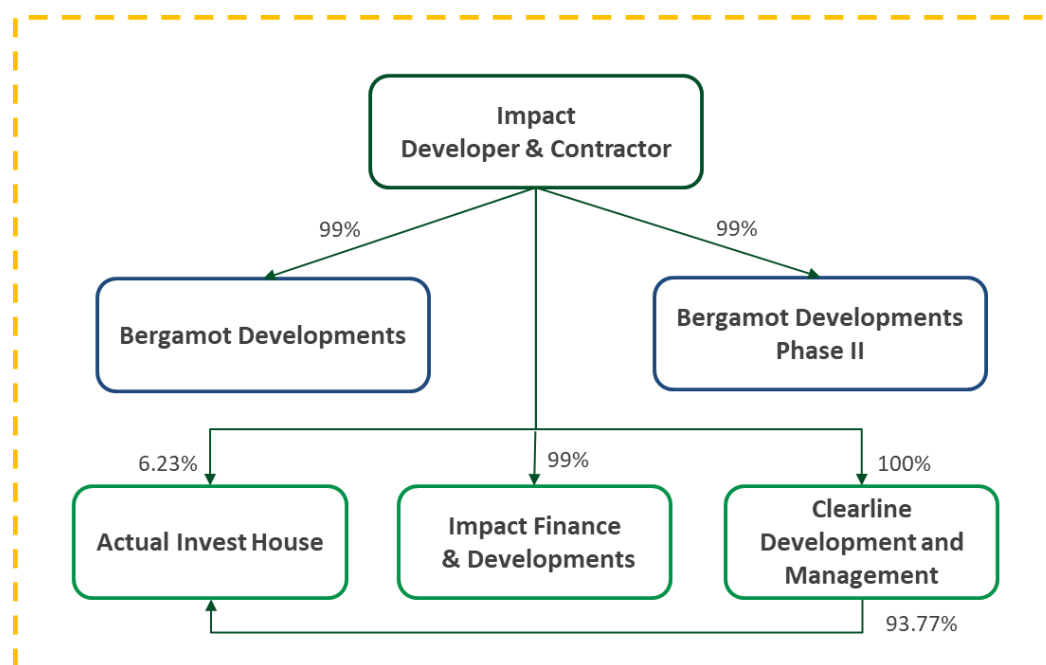
Indicatori bursieri – Impact Developer & Contractor

| Indicatori | 31-Dec-15 | 31-Dec-16 | 31-Dec-17 | 31-Dec-18 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Pret pe actiune | 0.94 | 0.70 | 1.05 | 0.99 |
| Nr. de actiuni | 277,866,574 | 277,866,574 | 277,866,574 | 277,866,574 |
| Capitalizare bursiera (LEI) | 261,194,580 | 194,506,602 | 291,759,903 | 275,087,908 |
| Curs de schimb (LEI/EUR) | 4.5245 | 4.5411 | 4.6597 | 4.6639 |
| Capitalizarea bursiera (EUR) | 57,728,938 | 42,832,486 | 62,613,452 | 58,982,377 |
| Activ net contabil (LEI) | 357,934,861 | 387,583,000 | 427,450,000 | 446,808,000 |
| Activ net contabil (EUR) | 79,110,368 | 85,350,025 | 91,733,373 | 95,801,368 |
| Profit net (LEI) | (4,732,000) | 29,611,815 | 51,098,000 | 20,828,000 |
| Profit net (EUR) | (1,045,861) | 6,520,846 | 10,965,942 | 4,465,790 |
| Castigul pe actiune (LEI) | (0.017) | 0.107 | 0.184 | 0.075 |
| Castigul pe actiune (EUR) | (0.004) | 0.023 | 0.039 | 0.016 |
| NAV/Share (LEI) | 1.288 | 1.395 | 1.538 | 1.608 |
| NAV/Share (EUR) | 0.285 | 0.307 | 0.330 | 0.345 |

ANEXA 3

Structura Grupului Impact

Structura Grupului Impact la 31 decembrie 2018



Impact Developer & Contractor SA - una dintre primele societati active in domeniul dezvoltarii imobiliare in Romania, fiind constituita in anul 1991 prin subscriptie publica.

In ultimii 28 de ani, a finalizat 17 proiecte mici si mijlocii, care au cuprins peste 4.000 de locuinte si peste 13.000 metri patrati de spatii de birouri si comerciale.

La 31 decembrie 2018, Societatea are in desfasurare dezvoltari rezidentiale in patru orase din tara, principalul proiect fiind Greenfield Residence Baneasa din Bucuresti.

Bergamot Developments SRL si Bergamot Developments Phase II SRL

Societatile au ca obiect de activitate dezvoltarea imobiliara si dezvolta proiectul Luxuria Domenii Residence, incepand cu anul 2017.

Actual Invest House SRL - ofera servicii de administrare pentru dezvoltarile rezidentiale ale Grupului Impact.

Impact Finance & Developments SRL are un rol important in diversificarea gamei de servicii conexe vanzarii de locuinte. Impact Finance&Developments colaboreaza cu cele mai importante institutii financiare din Romania in scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase pentru clientii care achizitioneaza locuinte.

Clearline Development and Management (fosta Lomb SA) este societatea de proiect prin care Impact urma sa dezvolte un proiect rezidential in municipiul Cluj-Napoca, in parteneriat cu autoritatea locala.