RAPORTUL

Consiliului de Administratie

Pentru anul 2017

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Contents

1. PREZENTAREA GRUPULUI 3
   1.1. Despre IMPACT 3
   1.2. Consiliul de Administratie 4
   1.3. Conducerea Executiva a Companiei 5
   1.4. Auditorul IMPACT 5
   1.5. IMPACT pe Piata de Capital 5
2. GUVERNANTA CORPORATIVA 6
3. ACTIVITATEA IMPACT IN ANUL 2017 12
   3.1. Piata imobiliara si economia romaneasca in 2017 - Imagine de ansamblu 12
   3.2. Directii strategice si linii de activitate ale Grupului Impact in 2017 16
   3.3. Principalele realizari ale Grupului IMPACT in anul 2017 17
   3.4. Linii strategice pentru vanzarea proiectelor din portofoliu in 2017 18
   3.5. Linii strategice pentru vanzarea unor loturi de teren din portofoliu 19
   3.6 Comparatie bugetat vs realizat 2017 19
4. ALTE INFORMATII DESPRE GRUP 21
   4.1. Structura salariatilor Grupului Impact 21
   4.2. Elemente de management al riscului 21
5. PLAN DE ACTIUNE PENTRU 2018 22
   5.1. GREENFIELD RESIDENCE BANEASA – FAZA II 23
   5.2. Loturi de teren pentru case 24
   5.3. Dezvoltarea de proiecte rezidentiale in noi locatii din Bucuresti 24
      5.3.1. Luxuria Domenii Residence 24
      5.3.2. Dezvoltarea proiectului rezidential GREENFIELD Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea ... 24
      5.3.3. Dezvoltarea unui nou proiect in Bucuresti, situat pe Bd. Barbu Vacarescu 25
6. SURSE DE FINANTARE A ACTIVITATII IN ANUL 2018 26
7. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI 26
8. INDICATORI DE PERFORMANTA 33

1. PREZENTAREA GRUPULUI

Impact Developer & Contractor SA

Actual Invest House S.R.L, companie din cadrul grupului care ofera servicii de administrare pentru noile dezvoltari rezidentiale.

Clearline Development and Management S.R.L. (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. Pentru investitiile efectuate de Clearline Development & Management SRL in realizarea proiectului Lomb in Cluj, compania de proiect are un litigiu in valoare de 17.053.000 lei, plus dobanzile legale, dosar care se judeca actualmente la Tribunalul Arges si este in curs de efectuare a expertizelor (Urbanistica si Constructii) dispuse in dosar. In data de 11.09.2017 prin hotararea Consilului de Administratie al Impact, capitalul social al societatii Clearline a fost majorat, prin aporturi noi in numerar, cu suma de 20.000 lei.

Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului cu obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care incepand cu 2018 va dezvolta un ansamblu rezidential însumând cca. 51.382 mp construiți, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima faza din ansamblul rezidențial Luxuria Domenii Residence, care per total include cca. 65.000 mp construiți pe un teren de aproximativ 22.982 mp din București, în zona Expoziției-Domenii.

Bergamot Developments Phase II S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care urmeaza sa dezvolte faza II (130 de apartamente) a ansamblului residential Luxuria Domenii Residence, constand in 13.618 mp construiti, pe un teren de 5.769 mp.

Impact Finance & Developments S.R.L. 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.

1.1. Despre IMPACT

Societatea este una dintre primele societati active in domeniul dezvoltarii imobiliare in Romania, fiind constituita in anul 1991 prin subscriptie publica.

In anul 1995, Societatea a introdus conceptul de *ansamblu rezidential* pe piata romaneasca si prin urmare s-a transformat treptat intr-un dezvoltator imobiliar pur. Incepand din anul 1996, Societatea este cotata la Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

In anul 2006, actiunile Societatii au fost promovate la categoria I a Bursei de Valori, devenind prima societate din sectorul dezvoltarii imobiliare si a constructiilor care a facut acest lucru. Din Ianuarie 2015 Societatea face parte din categria Premium conform noii segmentari a pietei locale de capital.

In ultimii 27 de ani IMPACT Developer & Contractor a finalizat 17 proiecte mici si mijlocii, care au cuprins peste 3.000 de locuinte si peste 25.000 metri patrati de spatii de birouri si comerciale.

La 31 Decembrie 2017, compania are in desfasurare dezvoltari rezidentiale in patru orase din tara, fiecare proiect avand dimensiuni diferite, afladu-se in stadii diferite de finalizare. Activitatea IMPACT in 2017 este dominata de dezvoltarea unui proiect major: cartierul rezidential GREENFIELD din Bucuresti.

In data de 6 noiembrie 2014 a avut loc lansarea noii faze de dezvoltare a cartierului GREENFIELD. Pana in prezent, aceasta este compusa din **Ansamblul Salcamilor** - 35 de blocuri cu regim de inaltime P+5, alcatuite din 924 apartamente cu 2, 3 si 4 camere fiecare, respectiv **Ansamblul Platanilor** - 39 de blocuri avand peste 944 apartamente, care sunt finalizate etapizat. Astfel, in primul trimestru al anului 2017 au fost finalizate 12 blocuri, etapele 5 si 6 din Ansamblul Platanilor, un numar de 476 apartamente. De asemenea, au fost începute lucrările la încă 12 blocuri (din cele 18 care fac obiectul proiectului) din faza 7, respectiv 276 apartamente cu finalizarea programată în primul trimestru al anului 2018. Pentru perioada rămasă din proiect, se urmărește livrarea apartamentelor după cum urmează: (i) 28.000 mp – se vor livra în primul trimestru din 2018 și (ii)

14.000 mp – unde lucrările vor începe în primul trimestru al anului 2018 si se estimează că apartamentele vor fi livrate in a doua jumatate a anului 2019.

Ansamblul Platanilor vizează extinderea zonei de locuit în cadrul unui concept îmbunătăţit, adaptat condiţiilor de piaţă actuale, precum şi atragerea de investitori/operatori pentru îmbunătăţirea facilităţiilor/serviciilor care deservesc zona de locuit.

Managementul societatii urmareste evolutia pietei si raspunde in mod adecvat la orice modificari ale cererii si se adapteaza foarte rapid la schimbarile de pe piata.

IMPACT depune in mod constant toate eforturile pentru a-si dovedi orientarea catre client, prin alinierea la cele mai specifice nevoi ale acestuia. In mod implicit, IMPACT dovedeste un nivel ridicat de adaptabilitate la conditiile de piata, reusind sa gestioneze realitatile existente si sa identifice resurse de explorare a unor noi oportunitati de business. In acest scop, managementul companiei urmareste continuu tendintele si evolutia pietei, astfel incat prin inovarea conceptelor urbanistice ale produselor pe care le ofera, sa asigure recunoasterea IMPACT Developer & Contractor drept lider al pietei imobiliare la nivel local, cu focusare pe capitala Romaniei, Bucuresti.

1.2. Consiliul de Administratie

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

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

In perioada 1 sept. 2016 - 28 febr. 2018, functia de director general al societatii a fost exercitata de domnul Bartosz Puzdrowski.

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

Consiliul de Administratie este format din 5 membri:

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

In Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor care a avut loc in data de **28 aprilie 2017**, au fost alesi prin vot secret 4 administratori (Laviniu-Dumitru Beze, Daniel Pandele, Ruxandra-Alina Scarlat, Iuliana-Mihaela Urda) pentru un mandat de 4 ani, respectiv pana in data de **27 aprilie 2021**.

Consiliul de Administratie a decis in sedinta din 15 septembrie 2017, conform art. 137 indice 2 din Legea nr. 31/1990, privind societatile, numirea domnului Gabriel Vasile in functia de administrator provizoriu, pana la intrunirea urmatoarei Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor.

In cadrul Adunarii Generale Ordinare din data de 30 octombrie 2017, Domnul Gabriel Vasile a fost ales administrator pentru un mandat valabil pana in data de 27 aprilie 2021.

1.3. Conducerea Executiva a Companiei

Consiliul de Administratie a decis ca domnul Bartosz Puzdrowski, Director General, si domnul 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, incepand cu data de 9 ianuarie 2017.

In data de 19 ianuarie 2018, Consiliul de Administratie al Impact a decis numirea domnului 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 domnul Bartosz Puzdrowski, care a solicitat Societatii incetarea mandatului sau din motive personale, incepand cu data de 1 martie 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, lucrand 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.

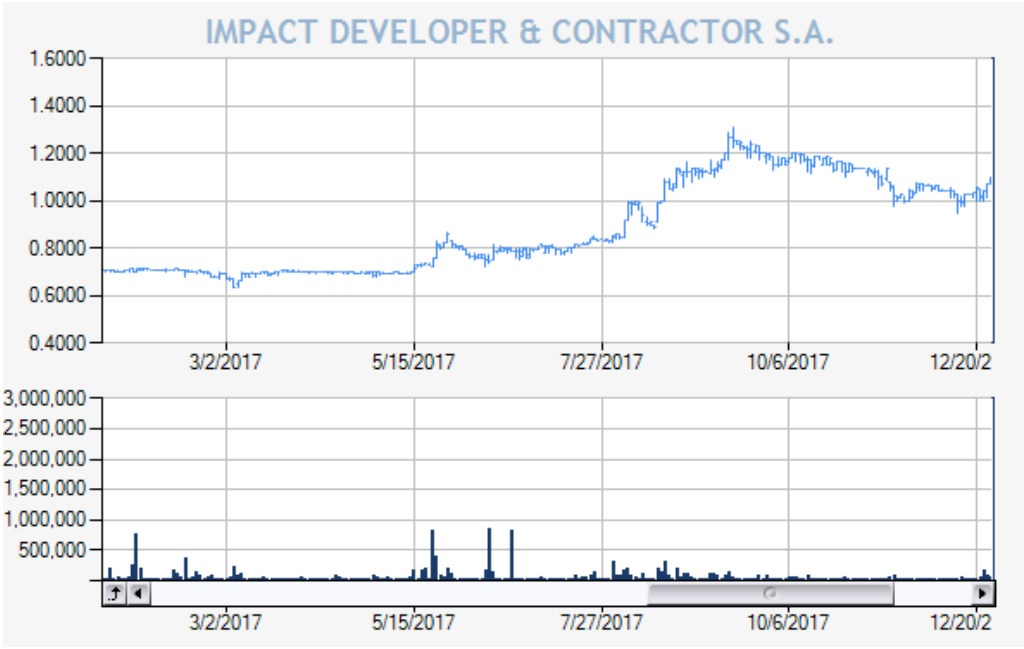
1.4. Auditorul IMPACT

Deloitte Audit S.R.L. a fost desemnat, prin hotararea Adunarii Generale a Actionarilor din data de 27 aprilie 2017, sa auditeze situatiile financiare pentru anul 2017, 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 a contractului incheiat cu acesta.

1.5. IMPACT pe Piata de Capital

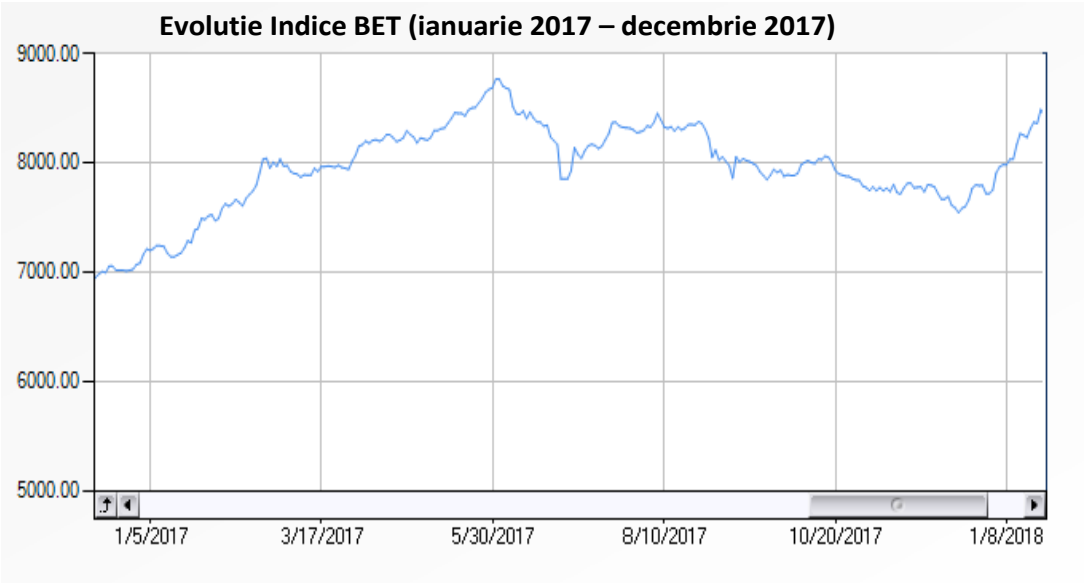
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996. Incepand cu anul 2006 actiunile sale, in numar de 277.866.574, sunt cotate la **categoria I** a BVB, iar din ianuarie 2015 actiunile IMPACT se tranzactioneaza la categoria **Premium**, in conformitate cu noua segmentare a BVB.

Evolutie pret actiune IMPACT (Ianuarie 2017 – Decembrie 2017)



Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul lunii decembrie 2017 era de 291,76 mil. Lei.

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.



Conform situatiei raportate de catre Depozitarul Central si comunicarilor catre BVB, printre actionarii care detineau peste 10% din actiunile firmei la data de 31.12.2017 se numara: Gheorghe Iaciu - 49,48%, Andrici Adrian - 15,31%, SWISS CAPITAL in concert cu un grup de actionari afiliati SWISS CAPITAL - 11,79%, iar 23,42% era detinut de alti actionari.

Dl. Beze Laviniu-Dumitru, membru al Consiliului de Administratie Impact detine 0,24% din actiuni, respectiv un numar de 671.572 actiuni.

La data de 31.12.2017, 97,10% din actiuni erau detinute de persoane fizice si 2,90% dintre actiuni erau detinute de persoane juridice. La 31 decembrie 2017 indicele BET a inregistrat o crestere de 9,44% fata de inceputul anului, iar actiunile IMP au inregistrat o crestere de 50% (1,05 lei/actiune la 31.12.2017 fata de 0,700 lei/actiune la 31.12.2016).

2. GUVERNANTA CORPORATIVA

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

IMPACT Developer & Contractor SA este administrata intr-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurata de catre Directorul General, impreuna cu unul dintre Administratori, respectiv domnul Gabriel Vasile, sub supravegherea Consiliului de Administratie.

Elementele de guvernanta corporativa sunt implementate in cadrul companiei, conform codului de Guvernanta Corporativa adoptat de Consiliul Bursei de Valori in decembrie 2007, cu termen de implementare incepand cu raportul anual din 2010.

IMPACT Developer & Contractor SA a depus si va depune eforturile profesionale, legale si administrative necesare pentru a asigura alinierea la prevederile Codului si prezentarea transparenta a acestor rezultate.

IMPACT Developer & Contractor SA publica intr-o sectiune dedicata a website-ului propriu detalii privind desfasurarea AGA, respectiv convocatorul, materialele/documentele aferente ordinii de zi, formularele de procura speciala, formularele de vot prin corespondenta, proiectele de hotarari.

De asemenea, compania asigura informarea tuturor actionarilor imediat dupa desfasurarea AGA, prin intermediul sectiunii dedicate a website-ului propriu, in legatura cu deciziile luate in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor si rezultatul detaliat al votului. Compania 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 de internet.

Incepand cu anul 2014 Impact a adoptat urmatoarele documente care fundamenteaza guvernanta corporativa:

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

In septembrie 2015, BVB a emis un nou Cod de Guvernanta Corporativa. Prevederile noului Cod sunt examinate cu atentie de catre Societate, iar statusul conformarii cu prevederile acestuia este evaluat in mod corespunzator de catre Societate.

De-a lungul anilor, Societatea s-a conformat cu prevederile CGC si in prezent intreprinde demersuri pentru a se conforma si cu prevederile noului Cod. Consiliul de Administratie s-a intrunit de 44 de ori in cursul anului 2017.

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Coorporativa al Bursei de Valori Bucuresti la data de 31.12.2017	**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 care include termenii de referinta/responsabilitatile Consiliului si functiile cheie de conducere ale societatii, si care aplica, printre altele, Principiile Generale din Sectiunea A.	DA	
	A.2. Regulamentul intern al Consiliului Director ar trebui sa contina prevederi cu privire la conflictul de interese pentru persoanele care detin functii de management/ conducere.	DA	
	A.3. Consiliul Director ar trebui sa aiba in componenta cel putin 5 membri.	DA	
	A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație trebuie să nu aibă funcție executivă. Nu mai puțin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de Administrație trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului de Administrație trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vederea alegerii sau realegerii, precum și atunci când survine orice schimbare a statutului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale.	DA	
	A.5. Alte angajamante si obligatii profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului , inclusiv pozitii executive si neexecutive in Consiliul unor societati si institutii non profit trebuie dezvaluite actionarilor si investitorilor potentiali inainte de nominalizare si in cursul mandatului.	DA	
	A.6. Orice membru al Consiliului trebuie sa prezinte Consiliului 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 Consiliu.	DA	
	A.7. Societatea trebuie sa desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activitatii Consiliului.	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
	A.8. Declaratia privind guvernanta corporativa va informa daca a avut loc o evaluare a Consiliului sub	Respecta	Membrii Consiliului de Administratie sunt evaluati anual

	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 cuprinzand scopul, criteriile si frecventa procesului de evaluare.	partial	in conformitate cu indicatorii de performanta definiti in politicile interne si in contractele de mandat ale acestora. Consiliul va reexamina cerintele A8 in 2018, in principal in ceea ce priveste politica privind evaluarea Consiliului de Administratie.
	A.9. Declaratia privind guvernanta corporativa trebuie sa contina informatii privind numarul de intalniri ale Consiliului si comitetelor in cursul ultimului an, participarea administratorilor (in persoana si in absenta) si un raport al Consiliului si comitetelor cu privire la activitatile acestora.	DA	
	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.	DA	
	A.11. Consiliul societatilor din Categoria Premium trebuie sa infiinteze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizarilor de noi membri in Consiliu si va face recomandari Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie sa fie independenta.	DA	
Sectiunea B - Sistemul de gestiune a riscului si controlul intern			
	B.1. Consiliul 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.	DA	
	B.2. Presedintele comitetului de audit trebuie sa fie un membru neexecutiv independent.	DA	
	B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.	DA	
	B.4. Evaluarea trebuie să aibă în vedere eficacitatea și cuprinderea funcției de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului și de control intern prezentate către comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea și eficacitatea cu care conducerea executivă soluționează deficiențele sau slăbiciunile identificate în urma controlului intern și	DA	

	prezentarea de rapoarte relevante în atenția Consiliului.		
	B.5. Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile societății și ale filialelor acesteia cu părțile afiliate.	DA	
	B.6. Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și a sistemului de gestiune a riscului.	DA	
	B.7. Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.	DA	
	B.8. Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anual) sau *ad-hoc* care trebuie înaintate ulterior Consiliului.	DA	
	B.9. Niciunui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial fata de alți acționari in legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de societate cu acționari și afiliații acestora.	DA	
	B.10. Consiliul 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 Consiliu in urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului.	DA	
	B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin angajarea unei entități terțe independente.	DA	
	B.12. În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale *ale departamentului de audit intern*, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și a reduce riscurile, acesta trebuie să raporteze direct	DA	

	directorului general.		
Sectiunea C- Justa recompensa si motivare			
	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.	DA	
Sectiunea D- Adaugand valoare prin relatiile cu investitorii			
	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:	DA	
	D.1.1. Principalele reglementari corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunarile generale ale actionarilor;	DA	
	D.1.2. CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale societatii;	DA	
	D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice (trimestriale, semestriale si anuale);	DA	
	D.1.4. Informatii referitoare la adunarile generale ale actionarilor;	DA	
	D.1.5. Informatii privind evenimentele corporative;	DA	
	D.1.6. Numele si datele de contact ale unei persoane care va putea sa furnizeze, la cerere, informatii relevante;	DA	

	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.	DA	
	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.	DA	
	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.	DA	
	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.	DA	
	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.	DA	

3. ACTIVITATEA IMPACT IN ANUL 2017

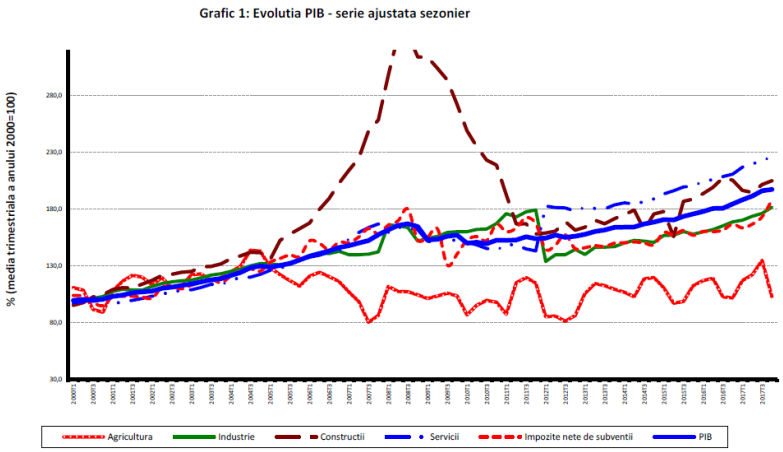
3.1. Piata imobiliara si economia romaneasca in 2017 - Imagine de ansamblu

PIB

In anul 2017, Produsul Intern Brut a crescut, comparativ cu anul 2016, cu 7%. Creşterea economică înregistrată de România în ultimul trimestru din 2017, comparativ cu trimestrul anterior, a fost, în termeni reali, mai mare cu 0,6%, iar faţă de acelaşi trimestru din anul 2016, Produsul Intern Brut a urcat cu 6,9% pe seria brută şi cu 7,0% pe seria ajustată sezonier, potrivit unui comunicat al Institutului Naţional de Statistică (INS), remis miercuri publicităţii. Conform sursei citate, seria ajustată sezonier a PIB-ului trimestrial a fost recalculată ca urmare a revizuirii estimărilor pentru trimestrul IV 2017, nefiind înregistrate modificări faţă de varianta publicată pe 14 februarie 2018. De asemenea, datele INS arată că PIB-ul estimat pentru anul 2017 a fost de 856,351 miliarde de lei preţuri curente, în creştere – în termeni reali – cu 7,0% faţă de anul 2016.

La creşterea PIB, în anul 2017 faţă de anul 2016, au contribuit aproape toate ramurile economiei, contribuţii pozitive mai importante având următoarele: industria (+1,9%), cu o pondere de 24,2% la formarea PIB şi al cărei volum de activitate s-a majorat cu 8,0%; comerţul cu ridicata şi cu amănuntul; repararea autovehiculelor şi motocicletelor; transport şi depozitare; hoteluri şi restaurante (+1,6%), cu o pondere de 18,7% la formarea PIB şi al căror volum de activitate s-a majorat cu 8,4%; agricultura, silvicultura şi pescuitul (+0,7%), cu o pondere

mai redusă la formarea PIB (4,4%), dar care a înregistrat o creştere semnificativă a volumului de activitate (18,3%).



Sursa: Institutul National de Statistica

Rata Somajului

Rata de ocupare a populaţiei în vârstă de muncă (15-64 ani) a fost, în trimestrul III al anului 2017, de 65,3%, cu 0,2 puncte procentuale sub valoarea înregistrată în trimestrul anterior. Gradul de ocupare a fost mai mare la bărbaţi (73,3% faţă de 57,2% la femei) şi la persoanele din mediul urban (65,4% faţă de 65,2% în mediul rural). Rata de ocupare a tinerilor (15-24 ani) a fost de 26,2%.

La sfârşitul lunii decembrie 2017, rata şomajului înregistrat la nivel naţional a fost de 4,02%, mai mare 0,02 pp decât cea din luna anterioara şi mai mică cu 0,75 pp decât cea din luna decembrie a anului 2016. Numărul total de şomeri la finele lunii decembrie, de 351.105 persoane, a crescut cu 1.375 de persoane faţă de cel de la finele lunii anterioare.

Rata Inflatiei

In decembrie 2017, rata anuala a preturilor a fost de 3,3%.

Preturile de consum in luna decembrie 2017 comparativ cu luna decembrie 2016 au crescut cu 3,3%. Rata medie a preturilor de consum in ultimele 12 luni (ianuarie 2017 – decembrie 2017) fata de precedentele 12 luni (ianuarie 2016 - decembrie 2016), calculata pe baza IPC, este 1,3%. Determinata pe baza IAPC, rata medie este 1,1%.

Piata Imobiliara

In anul 2017, lucrarile de constructii au scazut fata de anul 2016 cu 5,4%. In luna decembrie 2017, volumul lucrarilor de constructii, ca serie bruta a crescut fata de luna precedenta cu 22,1% si ca serie ajustata in functie de numarul de zile lucratoare si de sezonalitate a crescut cu 4,4%. Fata de luna corespunzatoare a anului precedent, volumul lucrarilor de constructii a crescut ca serie bruta cu 8,0%, iar ca serie ajustata in functie de numarul de zile lucratoare si de sezonalitate a crescut cu 5,6%. In anul 2017, volumul lucrarilor de constructii a scazut fata de anul 2016, ca serie bruta cu 5,4%.

Pe obiecte de construcţii au avut loc creşteri astfel: construcţiile inginereşti cu 26,9%, clădirile rezidenţiale cu 24,7% şi la clădirile nerezidenţiale cu 12,8%. Ca serie ajustată în funcţie de numărul de zile lucrătoare şi de sezonalitate, volumul lucrărilor de construcţii a crescut cu 4,4%, creştere evidenţiată la lucrările de întreţinere

şi reparaţii curente cu 26,7% şi la lucrările de reparaţii capitale cu 11,5%. Construcţiile noi au scăzut cu 1,1%. Pe obiecte de construcţii volumul lucrărilor de construcţii a crescut la clădirile rezidenţiale cu 16,5% şi la construcţiile inginereşti cu 6,6%. Clădirile nerezidenţiale au scăzut cu 0,3%. Decembrie 2017 comparativ cu decembrie 2016 Volumul lucrărilor de construcţii a crescut ca serie brută, cu 8,0%. Pe elemente de structură s-a înregistrat o creştere la lucrările de construcţii noi cu 25,1%. Scăderi au fost la lucrările de întreţinere şi reparaţii curente şi la lucrările de reparaţii capitale cu 19,3%, respectiv cu 2,8%. Pe obiecte de construcţii, volumul lucrărilor de construcţii a crescut la clădirile rezidenţiale cu 80,4%. S-au înregistrat scăderi la construcţiile inginereşti şi la clădirile nerezidenţiale cu 3,3%, respectiv cu 2,5%. Ca serie ajustată în funcţie de numărul de zile lucrătoare şi de sezonalitate, volumul lucrărilor de construcţii a crescut cu 5,6%. Pe elemente de structură s-a înregistrat o creştere la lucrările de construcţii noi cu 26,0%. Scăderi au fost la lucrările de întreţinere şi reparaţii curente şi la lucrările de reparaţii capitale cu 21,4%, respectiv cu 4,5%. Pe obiecte de construcţii, volumul lucrărilor de construcţii a crescut la clădirile rezidenţiale cu 96,3%. Construcţiile inginereşti şi la clădirile nerezidenţiale au fost scăderi cu 3,7%, respectiv cu 2,9%.

Comparativ cu anul 2016, în 2017 volumul lucrărilor de construcţii a scăzut pe total ca serie brută cu 5,4%. Pe elemente de structură au avut loc scăderi la lucrările de întreţinere şi reparaţii curente cu 24,6% şi la lucrările de reparaţii capitale cu 17,7%. Lucrările de construcţii noi au crescut cu 4,9%. Pe obiecte de construcţii au avut loc scăderi la construcţiile inginereşti cu 21,3% şi la clădirile nerezidenţiale cu 12,6%. Clădirile rezidenţiale au crescut cu 69,7%.

Indicii lucrărilor de construcţii

		DECEMBRIE 2017 faţă de:		**Anul 2017/ Anul 2016**
		Noiembrie 2017	**Decembrie 2016**	
Construcţii – total	**B**	**122.1**	**108,0**	**94.6**
	S	**104.4**	**105.6**	**-**
- pe elemente de structură:				
Construcţii noi	B	113,0	125.1	104.9
	S	98.9	126,0	-
Reparaţii capitale	B	132.3	97.2	82.3
	S	111.5	95.5	-
Întreţinere şi reparaţii curente	B	151,0	80.7	75.4
	S	126.7	78.6	-
- pe obiecte de construcţii:				
Clădiri rezidenţiale	B	124.7	180.4	169.7
	S	116.5	196.3	-
Clădiri nerezidenţiale	B	112.8	97.5	87.4
	S	99.7	97.1	-
Construcţii inginereşti	B	126.9	96.7	78.7
	S	106.6	96.3	-

B= serie brută; S= serie ajustată în funcţie de numărul de zile lucrătoare şi de sezonalitate ;

Sursa: Institutul National de Statistica

Situatia locuintelor terminate pe regiuni de dezvoltare in anul 2017, se prezinta astfel:

In anul 2017 s-au construit 53.301 locuinte, in crestere cu 1.095 locuinte fata de anul 2016. In trimestrul IV 2017 au fost date in folosinta 13.929 locuinte, in scadere cu 1.320 locuinte, fata de trimestrul IV 2016. In anul 2017 au fost terminate 53.301 locuinte, in crestere cu 1.095 locuinte fata de anul 2016.

Locuinţe terminate pe medii de rezidenţă şi surse de finanţare

	Locuinţe terminate - număr -			Structură - % -	
	trim.IV 2016	trim.IV 2017	trim. IV 2017 faţă de trim. IV 2016 (+/-)	trim.IV 2016	trim.IV 2017
TOTAL	**15249**	**13929**	**-1320**	**100,0**	**100,0**
Mediul Urban	7521	6510	-1011	49,3	46,7
Mediul Rural	7728	7419	-309	50,7	53,3
din total:					
Fonduri private	14577	13448	-1129	95,6	96,5
Fonduri publice	672	481	-191	4,4	3,5

Sursa: Institutul National de Statistica

Pe medii de rezidenţă în trimestrul IV 2017, faţă de trimestrul IV 2016, numărul locuinţelor construite a scăzut atat în mediul urban cât şi în cel rural cu 13,4%, respectiv cu 4,0%. Repartiţia pe fonduri de finanţare a locuinţelor terminate relevă faptul că, faţă de trimestrul IV 2016, în trimestrul IV 2017, a scăzut numărul locuinţelor realizate din fondurile private cu 1.129 locuinţe, iar din fondurile publice a scăzut cu 191 locuinţe.

Distribuţia în profil regional subliniază o scădere a numărului locuinţelor terminate pe total, cu 1320 locuinţe, scădere reflectată în următoarele regiuni de dezvoltare: Sud–Est (-494 locuinţe), Bucureşti–Ilfov (-418), Nord–Est (-292), Sud–Vest Oltenia (-114), Centru (-88) şi Nord–Vest (-31). Creşteri s-au înregistrat în regiunile de dezvoltare Sud–Muntenia (+71 locuinţe) şi Vest (+46).

Locuinţe terminate pe regiuni de dezvoltare

	Locuinţe terminate - număr -			Structură - % -	
	anul 2016	anul 2017	anul 2017 faţă de anul 2016 (+/-)	anul 2016	anul 2017
TOTAL	**52206**	**53301**	**+1095**	**100,0**	**100,0**
Nord – Est	8926	8082	-844	17,1	15,2
Sud – Est	5915	6083	+168	11,3	11,4
Sud - Muntenia	5348	5357	+9	10,2	10,0
Sud – Vest Oltenia	2342	2315	-27	4,5	4,3
Vest	4806	5153	+347	9,2	9,7
Nord – Vest	8658	9482	+824	16,6	17,8
Centru	6189	7296	+1107	11,9	13,7
Bucureşti - Ilfov	10022	9533	-489	19,2	17,9

Sursa: Institutul National de Statistica

3.2. Directii strategice si linii de activitate ale Grupului Impact in 2017

In trimestrul IV din 2017 s-au semnat vanzari, rezervari si promisiuni de vanzare-cumparare pentru apartamentele din Ansamblurile Salcamilor (etapele 2, 3, 4) si Platanilor (etapele 5 si 6). Astfel, la 31 Decembrie 2017 erau semnate 29 promisiuni si rezervari pentru apartamente in cartierele Salcamilor si Platanilor, ultimul aflat in constructie.

Anul 2017 a fost marcat, pe de o parte, de demararea constructiei primelor 12 blocuri din etapa 7 - in Ansamblul Platanilor, iar pe de alta parte, de receptia lucrarilor la etapele 5 si 6 din acelasi ansamblu.

In data de 14 iulie 2017 s-a semnat contractul de imprumut intre Bergamot Developments, imprumutat si Impact Developer & Contractor, imprumutator. Scopul acestui contract de imprumut este achizitionarea unor loturi de teren si edificării pe acestea a unui ansamblu rezidenţial. Suma imprumutata este de 54.000.000 ron cu o rata a dobanzii de 6,5%/an, cu termen de rambursare nu mai tarziu de 15 august 2017, cu posibilitatea de a fi convertita in capital social. Împrumutul a fost convertit în capital social în octombrie 2017.

In data de 17 iulie 2017, BERGAMOT DEVELOPMENTS a incheiat cu BLUEROSE RO CORPORATION un contract de vanzare-cumparare prin care a achizitionat un teren in suprafata de 22.982 mp situat in Bucuresti, Sector 1, Str. Clabucet nr. 68, in scopul dezvoltarii unui ansamblu rezidential, Luxuria Domenii Residence, de aproximativ 65.000 mp construiti. Pretul de achizitie a fost de 10.571.720 EUR plus TVA (taxare inversa), pret ce a fost achitat integral din sumele împrumutate de Bergamot Developments S.R.L. de la Impact Developer&Contractor S.A. în baza contractului de împrumut încheiat în data de 14 iulie 2017, menționat mai sus.

Noile dezvoltari rezidentiale beneficiaza de toate avantajele locatiei comunicate sub brandul Greenfield (900 ha de padure, in vecinatatea Padurilor Baneasa si Tunari, la 5 minute de zona comerciala Baneasa - Metro Cash&Carry, Selgross, IKEA, Mobexpert, Carrefour Feeria, Bricostore, acces imediat la DN1 Bucuresti – Ploiesti, la 10 minute de cele doua aeroporturi: Henri Coanda si Baneasa).

O noua faza de dezvoltare a cartierului Greenfield vizeaza extinderea zonei de locuit in cadrul unui concept imbunatatit, adaptat conditiilor de piata actuale, precum si atragerea de investitori/operatori pentru imbunatatirea facilitatiilor/serviciilor care deservesc zona de locuit.

De asemenea, activitatea societatii este concentrata asupra pregatirii documentatiei necesare aprobarii noului PUZ si constructiei centrului urban Greenfield Plaza, in suprafata totala de 10.400 mp, care va include un centru SPA, spatii comerciale si de servicii, de aproximativ 8.000 mp si un sediu administrativ avand 2.400 mp.

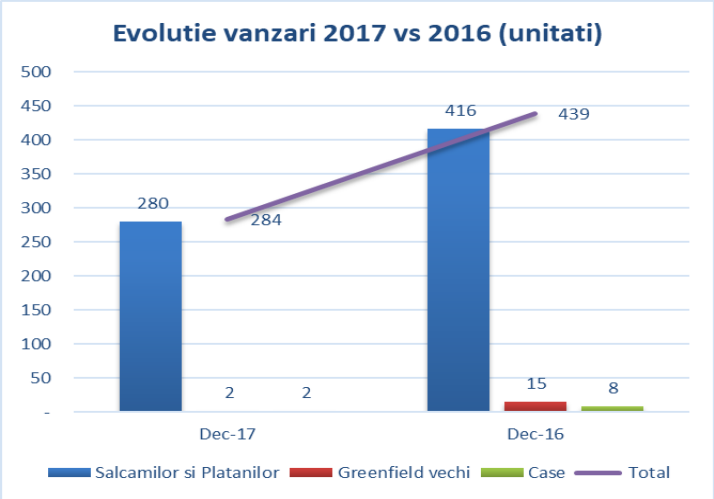
Tot in 2017 s-a finalizat conceptul de baza si s-a lansat proiectul **Luxuria Domenii Residence** destinat segmentului premium, pentru care Impact, prin subsidiara sa Bergamot Developments S.R.L., a achizitionat în 2017 un teren în București, în zona Expozitiei-Domenii; cartierul rezidential va cuprinde 9 blocuri cu 630 de unitati pe o suprafata totala de teren de 2,25 ha.

Un alt obiectiv al Societatii in anul 2017 a fost continuarea demersurilor pentru obtinerea 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.

Societatea intentioneaza accelerarea ciclurilor de productie si standardizarea produselor, astfel incat oferta IMPACT sa se plieze pe cererea pietei, acestea fiind preocupari principale ale managementului in perioada curenta, in vederea atingerii obiectivelor de vanzari si profitabilitate.

Pentru finantarea dezvoltarilor rezidentiale, pe langa sursele proprii de finantare - profitul reinvestit, se urmareste cofinantarea cheltuielilor de dezvoltare prin credite bancare si emisiuni de obligatiuni.

3.3. Principalele realizari ale Grupului IMPACT in anul 2017

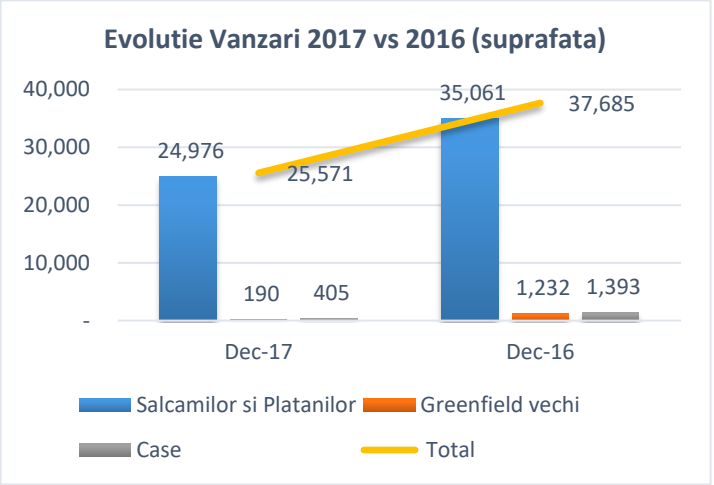


La data de 31 Decembrie 2017 vanzarile au atins un numar de 284 imobile (apartamente si case) 52 locuri de parcare, 7 loturi de teren si 1 terasa totalizand o suprafata totala construita de 25.571 mp, cu 32,1% mai mica comparativ cu anul precedent (37.685 mp). Aditional, la sfarsitul T4 erau semnate 29 promisiuni si rezervari pentru apartamente.

Valoarea medie a unei tranzactii la sfarsitul anului 2017 a crescut cu peste 14%, de la aprox 73.449 EUR in 2016, la 83.788 EUR in 2017, in timp ce vanzarile au scazut cu 35,3%, de la 439 unitati la sfarsitul anului 2016, la 284 unitati la 31 Dec. 2017.

Pana la 31 Decembrie 2017, din Ansamblul Salcamilor (924 apartamente), au fost semnate 877 contracte, iar din Ansamblul Platanilor (752 apartamente) 188 contracte.

Consolidat pe ambele proiecte din noua dezvoltare a cartierului Greenfield, initiata in 2013, avem un total de 1.065 contracte semnate din care 1.036 apartamente vandute si 29 promisiuni si rezervari.



Scaderea inregistrata s-a datorat, in special, închiderii unuia dintre drumurile de acces în complex si mediatizarii nefavorabile intense. Anticipand situatia, Compania a identificat, inca din 2016, alte 3 solutii alternative de acces, pentru care a si finalizat demersurile privind achizitiile de terenuri si proiectarile aferente, procedurile de avizare si autorizare aflandu-se, in continuare, in plina desfasurare.

- **Oferirea la vanzare a loturilor de teren persoanelor fizice si persoanelor juridice, pentru dezvoltarea de case sau de mici spatii comerciale.**

Pana la 31 decembrie 2017 au fost vandute 7 loturi de teren, 1 la Oradea in suprafata de 622 mp, 1 lot de teren la Voluntari in suprafata de 431 mp, 1 lot de teren in Bucuresti (cartier Amber) in suprafata de 407 mp, 1 lot de teren in Constanta (cartier Zenit) in suprafata de 287 mp, 1 in Boreal Constanta, de 364 mp si 2 in Blume in suprafata de 678 mp, fata de aceeasi perioada a anului anterior, cand au fost vandute 11 loturi de teren in suprafata de 4.717 mp. La sfarsitul trimestrului IV din 2017 suprafata totala de 2.789 mp este cu 40,8% mai mica fata de aceeasi perioada din 2016. Reducerea volumului de vanzari a terenurilor este accentuata de apetitul scazut al cumparatorilor pentru acest produs cumulat cu lipsa produselor financiare destinate achizitiei de terenuri. Strategia Companiei referitoare la terenuri, este, in principal, maximizarea valorii si lichidizarea portofoliului de terenuri din proiectele aflate în derulare din Oradea și în Constanta.

- **Mai putine contracte de inchiriere si vanzarea locuintelor inchiriate**

Activitatea de inchiriere a apartamentelor nu mai constituie 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 2017 mai erau doar 5 locuinte inchiriate, care se vor vinde cand vor inceta contractele de inchiriere.

- **Continuarea dezvoltarii rezidentiale in cartierul GREENFIELD, prin inceperea lucrarilor de constructie la noi etape**

Astfel, in primul trimestru al anului 2017 au fost finalizate 12 blocuri, etapele 5 si 6 din Ansamblul Platanilor, un numar de 476 apartamente. De asemenea, au fost începute lucrarile la înca 12 blocuri (din cele 18 care fac obiectul proiectului) din faza 7, respectiv 276 apartamente cu finalizarea programata în primul trimestru al anului 2018. Pentru perioada ramasa din proiect, se urmarește livrarea apartamentelor dupa cum urmeaza: (i) 28.000 mp – se vor livra în primul trimestru din 2018 și (ii) 14.000 mp – unde lucrarile vor începe în primul trimestru al anului 2018 si se estimeaza ca apartamentele vor fi livrate in prima jumatate a anului 2019. Ansamblul Platanilor vizeaza extinderea zonei de locuit în cadrul unui concept îmbunatatit, adaptat conditiilor de piata actuale, precum şi atragerea de investitori/operatori pentru îmbunatatirea facilitatiilor/serviciilor care deservesc zona de locuit.

Strategia de dezvoltare a cartierului GREENFIELD este urmatoarea:

- Un nou concept pentru apartamentele de la parter – acestea beneficiaza de un teren curte in dreptul apartamentelor, care va fi achizitionat odata cu apartamentul;
- Fiecarei dezvoltari rezidentiale noi i se aloca o zona de parcari dedicate vizitatorilor, astfel ca fiecarui apartament i se aloca o cota parte indiviza din parcarile aferente vizitatorilor;
- Drumurile de circulatie interioara ale ansamblului sunt alocate in cota indiviza fiecarui apartament si sunt transferate viitorilor proprietari.

- **In 2017 s-a finalizat conceptul de baza si lansarea proiectului Luxuria Domenii Residence**

Proiectul este destinat segmentului premium, pentru care Impact, prin subsidiara sa Bergamot Developments S.R.L., a achizitionat în 2017 un teren în București, în zona Expoziției-Domenii; cartierul rezidențial va cuprinde 9 blocuri cu 630 de unități pe o suprafață totala de 2,25 ha.

3.4. Linii strategice pentru vanzarea proiectelor din portofoliu in 2017

Ca urmare a schimbarilor care s-au inregistrat pe piata imobiliara in ultimii ani, in 2017, IMPACT a continuat sa opereze modificari in activitatea sa operationala, cu scopul unei cat mai bune adaptari la conditiile de piata actuale.

In ultimii ani, prioritatile companiei au fost stabilizarea companiei, valorificarea cat mai eficienta a activelor din portofoliu, elaborarea conceptelor si documentatiilor necesare si demararea proiectelor rezidentiale.

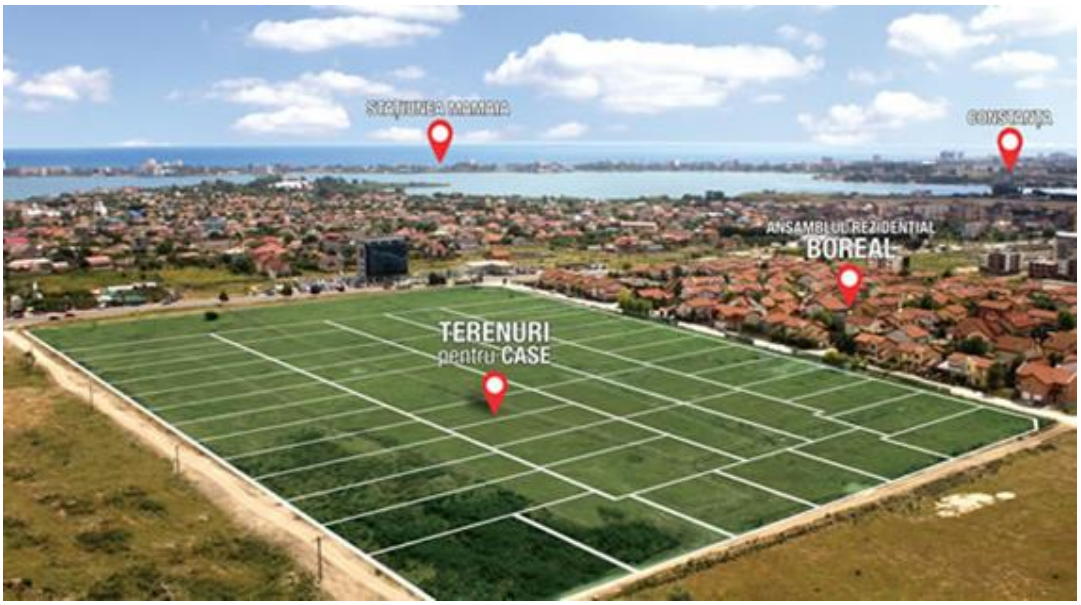
Situatia economica din ultimii ani a influentat nivelului de incredere a consumatorului, concomitent cu o crestere a asteptarilor acestuia in ceea ce priveste calitatea mediului in care locuieste.

Totodata in anul 2017 a fost construit si parcul aferent Ansamblului Platanilor, ce contine mai multe zone de recreere, un teren de baschet, o zona fitness si o fantana arteziana.

3.5. Linii strategice pentru vanzarea unor loturi de teren din portofoliu

In anul 2017, compania a cautat solutii pentru a stimula vanzarile de loturi de teren pentru constructia de case. In acest sens, au fost scoase la vanzare loturi de teren viabilizate/in curs de viabilizare pentru constructia de case in Bucuresti si Constanta.

Un lot de teren de aproximativ 2 ha detinut de companie in Constanta a fost dezmembrat in 48 de loturi pentru case, care au fost deja scoase la vanzare. Aceste loturi de teren se afla in imediata vecinatate a ansamblului de vile Boreal, dezvoltat de IMPACT.



3.6 Comparatie bugetat vs realizat 2017

Bugetul de vanzari aferent anului 2017 are o deviatie valorica de 13% si 35% cantitativa.

Planul de vanzari aprobat a fost urmatorul:

- ✓ 10 de unitati din stocul de imobile construit inainte de 2013 (din Greenfield si provincie)
- ✓ 490 de unitati din dezvoltarile noi din Greenfield
- ✓ 49.000 mp loturi de teren din loturile din Constanta si Oradea.

Bugetul de vanzari din stocul de imobile construit inainte de 2013 a avut o deviatie de aproximativ 33% datorita interesului scazut manifestat de catre consumatorul din provincie pentru case pe de o parte cat si datorita preferintelor cumparatorilor din Greenfield pentru apartamentele noi, pe de alta parte.

In ce priveste dezvoltarile noi, s-au inregistrat intarzieri la mai multe segmente, respectiv timpii de autorizare, finalizarea lucrarilor de constructie, inregistrarile documentelor la Cartea Funciara, ceea ce a dus la intarzieri in tranzactionarea imobilelor fata de ritmul bugetat initial. Mentionam ca la sfarsitul anului 2017 societatea inregistra un numar de 20 de imobile rezervate in Ansamblul Salcamilor si 9 in Ansamblul Platanilor.

In anul 2017 au fost vandute 7 loturi de teren in suprafata 2.789 mp in Constanta, Voluntari, Oradea si Bucuresti.

Variatii semnificative fata de buget s-au inregistrat la:

- cresterea semnificativa a dobanzilor cauzata in principal facilitatilor contractate pentru etapa 7, a emisiunii de obligatiuni in vederea dezvoltarii de noi proiecte dar si din cauza avansului inregistrat de cursul de schimb valutar;
- vanzarile inregistrate sunt mai mici fata de estimarile initiale pentru anul 2017, atat pe sectorul de locuinte, cat si pe cel de terenuri, avand in vedere ca scaderea e de 83.86% pentru vanzarile de terenuri, de 33.74% pentru vanzari locuinte stoc existent si 42.12% pentru vanzari locuinte dezvoltare noua. In valori absolute, vanzarile au scazut de la 439 unitati la sfarsitul anului 2016, la 284 unitati la 31 decembrie 2017 dar valoarea medie a unei tranzactii la sfarsitul anului 2017 a crescut cu peste 14%, de la aproximativ 73.449 EUR in 2016, la 83.788 EUR in 2017,
- castigurile din investitiile imobiliare inregistrate in 2017 sunt semnificative, datorate pe de o parte evolutiei pozitive a pietei dar si datorita locatiei acestor proprietati
- cheltuielile operationale au fost sub nivelul bugetat in special datorita numarului scazut de unitati vandute.

Bugetul propus pentru anul 2017 (*LEI*)	**Bugetat**	**Realizat**	**Variatie %**
Total Venituri, din care	***192,609,873***	***167,020,938***	***-13.29%***
Venituri din vanzari de locuinte stoc existent	*2,960,899*	*1,961,931*	*-33.74%*
Venituri din vanzari de terenuri	*3,519,000*	*568,036*	*-83.86%*
Venituri din vanzari de locuinte dezvoltare noua	*186,129,973*	*107,728,203*	*-42.12%*
Castiguri in valoare justa a investitiilor imobiliare	*0*	*56,762,767*	
Total Cheltuieli Operationale, din care	***-152,857,268***	***-94,394,153***	***-38.25%***
Costul bunurilor vandute - locuinte stoc existent	*-2,788,815*	*-2,355,524*	*-15.54%*
Costul bunurilor vandute – terenuri	*-3,069,000*	*-535,501*	*-82.55%*
Costul bunurilor vandute - locuinte dezvoltare noua	*-133,170,178*	*-76,288,447*	*-42.71%*
Cheltuieli cu administrarea portofoliului de proiecte	*-2,927,762*	*-2,395,154*	*-18.19%*
Cheltuieli administrative	*-10,901,513*	*-12,819,526*	*17.59%*
Rezultat Operational (EBITDA)	***39,752,605***	***72,626,785***	***82.70%***
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	*-778,197*	*-971,377*	*24.82%*
Provizioane si alte cheltuieli neprevazute	*0*	*-6,286,439*	
Rezultat Operational (EBIT)	***38,974,408***	***65,368,969***	***67.72%***
Dobanzi nete	*-132,528*	*-3,235,932*	*2341.69%*
Diferente de curs nete	*0*	*-1,228,126*	

Rezultat Brut (EBT)	***38,841,879***	***60,904,911***	***56.80%***
Impozit pe profit	*-4,006,701*	*-9,807,312*	*144.77%*
Rezultat Net	***34,835,179***	***51,097,599***	***46.68%***

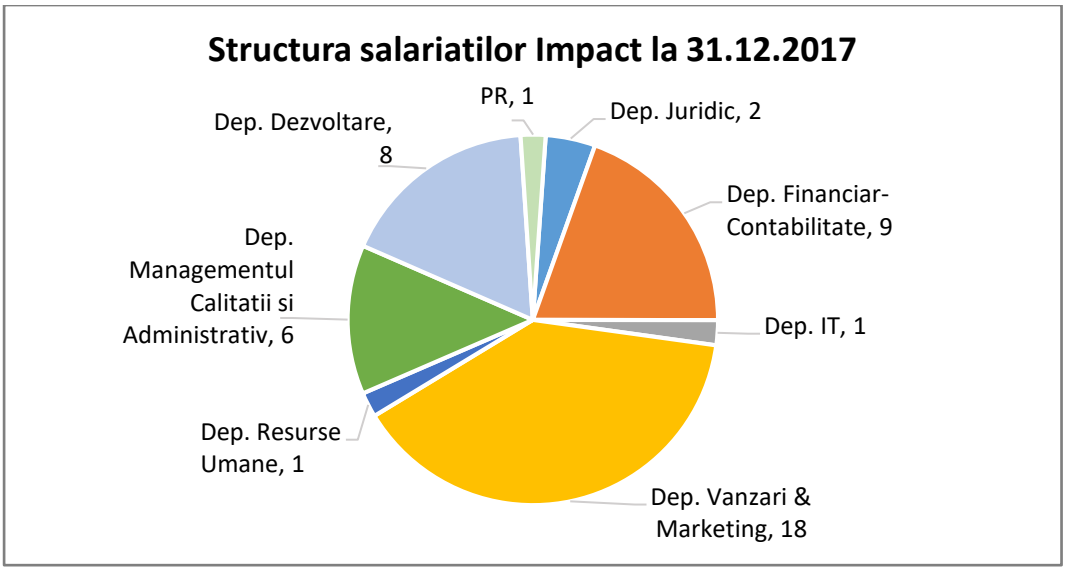
Nota: Cifrele din prezenta sectiune sunt conform standardului de raportare interna.

4. ALTE INFORMATII DESPRE GRUP

4.1. Structura salariatilor Grupului Impact

Societatea **Impact Developer & Contractor** avea la sfarsitul anului 2017 un numar de 46 de salariati, structura personalului fiind indicata in graficul alaturat. Totodata **Actual Invest House** avea la sfarsitul anului 2017 un numar de 16 angajati, celelalte companii din cadrul grupului neavand angajati.

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



4.2. Elemente de management al riscului

Pentru prevenirea riscurilor de lichiditate, societatea intocmeste rapoarte de cash-flow pentru perioade de 5 ani, 1 an si lunar; analizeaza proiectiile facute si le compara cu situatia reala pentru a putea preveni situatiile in care pot sa apara probleme de lichiditate.

Riscurile de Piata:

Criza financiara globala combinata cu recesiunea din Europa, au expus Romania la anumite riscuri pe piata financiara.

Controlul intern al companiei este realizat:

• Prin intermediul Departamentului de Achizitii: contractele se semneaza de catre Departamentul Juridic, Director de Achizitii, Director Financiar si Directorul General;

• Prin intermediul Departamentului de Vanzari: contractele sunt analizate de catre Departamentul de Preturi si Analiza si semnate de catre Directorul General;

• 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.

5. PLAN DE ACTIUNE PENTRU 2018

Principiile generale care stau la baza construirii bugetului pentru 2018, cat si pentru anii urmatori, si a planului de actiuni pentru anul in curs, sunt urmatoarele:

✓ Cresterea cifrei de afaceri si a veniturilor obtinute din vanzarea de locuinte noi cu 30% comparativ cu anul 2017

✓ Optimizarea costurilor de functionare si administrare

✓ Lichidarea stocurilor de terenuri din alte localitati

✓ Minimizarea ciclurilor de productie si respectiv de vanzare al imobilelor construite in vederea maximizarea profitabilitatii capitalului investit si minimizarea termenelor de recuperare a investitiei

✓ Transferul infrastructurii/retelelor disponibile din proiectele finalizate

✓ Gestionarea mai eficienta si lichidizarea activelor non-core (active care nu sunt necesare activitatii principale a Societatii)

✓ Angajarea unor credite noi, in functie de necesitati, angajand un grad de indatorare al Societatii de maximum 35%

✓ identificarea unor oportunitati de colaborare/dezvoltare/vanzare pentru terenurile din portofoliu

✓ Focusare pe finalizarea lucrarilor in Ansamblul Platanilor (etapa 7) din Greenfield precum si elaborarea documentatiilor necesare dezvoltarii etapelor viitoare in cartierul Greenfield Baneasa

✓ Inceperea lucrarilor pentru noul Ansamblu Luxuria din zona Domenii/Expozitiei ce se va derula pe companiile afiliate Impact Developer & Contractor, respectiv Bergamot Developments si Bergamot Phase II.

✓ 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

✓ Implementarea unui plan strategic de afaceri pe 5 ani in vederea extinderii portofoliului de proiecte si cresterii performantei financiare

✓ Implementarea unui sistem mai riguros de bugetare anual cu revizuire trimestriala in vederea planificarii cu acuratete ridicata a noilor proiecte si a controlului in timp real al costurilor si al rezulatelor financiare

✓ Implementarea unei politici antreprenoriale si de project management adecvate si eficiente

✓ Principiul solidaritatii interdepartamentale si al concordantei cu politica generala a Societatii

✓ Principiul raportarii pe fiecare departament. Pentru fiecare proiect, lucrarile se vor executa doar in baza unui buget bine documentat si stabilit in prealabil. Fiecare contractare trebuie sa se incadreze in bugetul stabilit

✓ Principiul concordantei cu politica de resurse umane, pentru a determina motivarea si adeziunea la obiectivele strategice urmarite prin implementarea unui plan atractiv de motivare bazat pe evaluarea periodica a performantelor si rezultatelor angajatilor

✓ Reorganizarea structurii organizationale conform proceselor si fluxurilor de lucru in vederea eficientizarii, cresterii productivitatii, dar si a responsabilitatii angajatilor

✓ Implementarea unui standard eficient de comunicare si transparenta in scopul promovarii in comunitatea investitorilor si a analistilor

In pregatirea actualului buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2018 nu au fost estimate influente pentru care nu exista informatii certe de anticipare.

In linie cu viziunea strategica impusa de noua echipa de management a IMPACT, de permanenta adaptare la evolutiile pietei imobiliare si de mentinere a eficientei companiei, compania si-a propus pentru anul in curs, obiective prin care sa raspunda eficient nevoilor pietei, clientilor, dar si partenerilor.

Optimismul asupra pietei, dar si in ceea ce priveste relatia pe care IMPACT o are cu clientii sai are la baza, atat diversificarea produselor imobiliare, cat si a celor financiare oferite, compania reusind astfel sa raspunda atat accesului dificil la sursele de finantare, cat si asteptarilor tot mai ridicate ale clientilor referitoare la calitatea habitatului.

5.1. GREENFIELD RESIDENCE BANEASA – FAZA II

In primavara anului 2017 IMPACT a demarat constructia unui cartier nou in Greenfield II, Ansamblul Platanilor. Primul ciclu de productie este format din 21 blocuri, respectiv 476 apartamente (48.000 mp SCD), iar in a doua jumatate a anului 2017 vor demara lucrarile la inca 18 blocuri, respectiv 468 apartamente (42.000 mp SCD).

De asemenea, au fost începute lucrarile la înca 12 blocuri (din cele 18 care fac obiectul proiectului) din faza 7, respectiv 276 apartamente cu finalizarea programata în primul trimestru al anului 2018. Pentru perioada ramasa din proiect, se urmarește livrarea apartamentelor dupa cum urmeaza:

(i) 28.000 mp – se vor livra în primul trimestru din 2018
(ii) 14.000 mp – pentru care lucrarile vor începe în primul trimestru al anului 2018 si se estimeaza ca apartamentele vor fi livrate in prima jumatate a anului 2019.

Ansamblul Platanilor vizeaza extinderea zonei de locuit în cadrul unui concept îmbunatatit, adaptat conditiilor de piata actuale, precum şi atragerea de investitori/operatori pentru îmbunatatirea facilitatiilor/serviciilor care deservesc zona de locuit.

In toamna anului 2018 va incepe autorizarea unui complex dedicat comunitatii din cartierul Greenfield ce va include un centru SPA, terenuri de fotbal, tenis si piscine, scoala si gradinita, supermarket, restaurant, un spatiu pentru evenimente, cat si noul sediu administrativ al Impact care va avea 1.200 mp si va fi o cladire clasa A la nivelul tehnologic actual.

5.2. Loturi de teren pentru case

Tinand cont de cresterea numarului de clienti persoane fizice interesati de loturi de teren mici, individuale, pentru constructia de case, in special in zone rezidentiale periferice ale marilor orase, IMPACT va continua ofertarea la vanzare a loturilor de terenuri cu suprafete cuprinse intre 200 - 1.000 mp.

Pentru o si mai mare flexibilitate fata de nevoile clientilor sai, IMPACT le ofera acestora posibilitatea de a achizitiona loturi de teren din portofoliul companiei pentru a-si dezvolta singuri casa mult visata. In acelasi timp, compania isi pune la dispozitie serviciile in regim de consultanta, clientii putand sa apeleze oricand la echipa de specialisti recomandati de companie, de la arhitecti, ingineri, pana la project manageri. Clientii apreciaza libertatea si flexibilitatea de a-si construi casa dorita in locatia aleasa, iar IMPACT le pune la dispozitie, in acest sens, experienta de peste 20 de ani in domeniul imobiliar.

5.3. Dezvoltarea de proiecte rezidentiale in noi locatii din Bucuresti

5.3.1. Luxuria Domenii Residence

Bergamot Developments S.R.L., a achizitionat în 2017 un teren în București, în zona Expoziției-Domenii pe care va dezvolta un cartier rezidențial ce va cuprinde 9 blocuri cu 630 de unități pe o suprafață totala de 2,25 ha.

Localizare foarte bine cotata

- sector 1, Nordul Bucureștiului;
- localizare Macro - între Bulevard Kiseleff și Bulevard Ion Mihalache;
- localizare directă - între Bulevard Expoziției și Strada Aviator Popișteanu.

Fazele Proiectului

- Martie 2018 – Noiembrie 2019 3 clădiri, 232 de apartamente
- Septembrie 2018 – Martie 2020 4 clădiri, 268 de apartamente
- Martie 2019 – Martie 2020 2 clădiri, 130 de apartamente

5.3.2. Dezvoltarea proiectului rezidential GREENFIELD Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea

In cursul anului 2016, IMPACT a demarat documentatia tehnica pentru dezvoltarea unui nou proiect rezidential in Bucuresti, in zona Prelungirea Ghencea - Bd. Timisoara, unde societatea detine un teren in suprafata de aproximativ 26 ha.

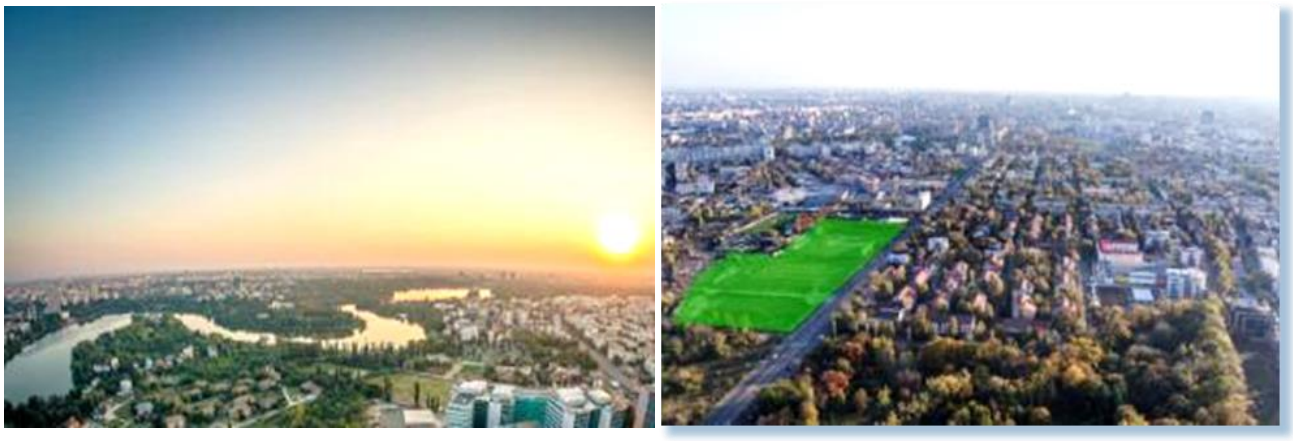
Dimensiunea noului proiect Impact din Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea este de aproximativ 2.350 apartamente, 65 de blocuri, reprezentand peste 220.000 mp construiti, centru comunitar cu SPA, zona de comert, scoala si gradinita. Proiectul va fi construit in sase cicluri de productie, pe o perioada de 4-5 ani.

In 2018 se va finaliza documentatia de autorizare pentru primele 8 blocuri din proiectul Greenfield Timisoarei, in suprafata de 34.000 mp.

5.3.3. Dezvoltarea unui nou proiect in Bucuresti, situat pe Bd. Barbu Vacarescu

In septembrie 2014 IMPACT a achizitionat o cota parte de 1/3 (reprezentand 2.7 ha) din dreptul de proprietate asupra imobilului compus din 5 terenuri, in suprafata totala de 78.970 mp, situat intr-o zona semi-centrala, pe Bd. Barbu Vacarescu.

In decizia de achizitie a terenului s-au tinut cont de gradul de dezvoltare a infrastructurii din zona, proximitatea transportului public, cu spatii comerciale, cladiri office, scoli, gradinite si spatii verzi.



Caracteristicile zonei Barbu Vacarescu:

- **Locatie excelenta**, in imediata proximitate a unuia dintre cele mai importante centre de afaceri din Romania:
  - Cea mai mare concentratie de cladiri de birouri din Bucuresti
  - 290.000 mp si 23 de cladiri de birouri cu o rata de ocupare de 83%
- **O retea foarte buna de transport**

- Intre 2 statii de metrou;
- Acces rapid catre centrul orasului si catre Aeroportul International;
- La cativa pasi de zona centrelor de afaceri;
- In proximitatea parcurilor Verdi si Floreasca
- **Excelenta proximitate fata de zona comerciala** – Centrul comercial Promenada.

Principalele caracteristici ale proiectului Barbu Vacarescu:

Suprafata totala a terenului: 26.400 mp

Suprafata construita la sol: 63.500 mp

Numar locuinte: 588 apartamente (cu 2, 3 si 4 camere) in 6 blocuri cu regim de inaltime P+11

Spatii de parcare subterane: 750 locuri de parcare

Calendarul lucrarilor (include dezvoltarea si vanzarea): 30 luni in 2 cicluri de productie

Costul constructiei (fara TVA): 34,5 mil EUR, din care EUR 7,5 mil pentru spatiile de parcare, 13,5 mil EUR pentru fiecare ciclu de productie

MARJA EBITDA: 40%

6. SURSE DE FINANTARE A ACTIVITATII IN ANUL 2018

In vederea continuarii activitatii de dezvoltare a proiectelor companiei, IMPACT va utiliza surse mixte de finantare:

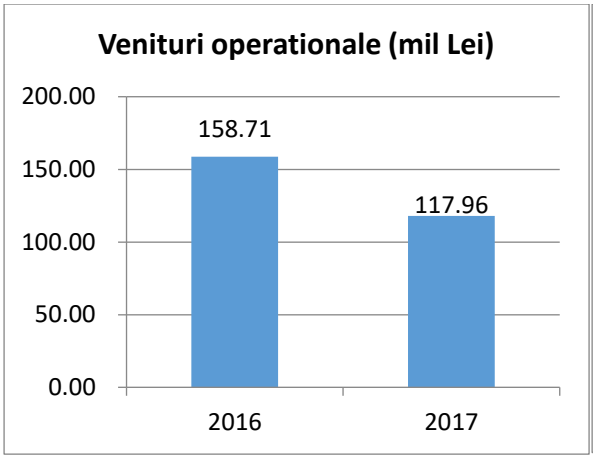
- disponibilitati obtinute din vanzarea locuintelor si a loturilor de teren existente in portofoliu, conform planului de vanzari pentru anul 2018
- autofinantare prin contractare locuintelor din fazele 3-7 ale cartierului Greenfield Baneasa
- atragerea de imprumuturi bancare pentru dezvoltarea fazelor demarate in acest an in Greenfield si pentru dezvoltarea proiectelor rezidentiale din alte zone ale Bucurestiului
- parteneriate cu finantatori care vor fi atrasi in facilitatile care urmeaza sa fie dezvoltate in zona proiectului Greenfield din Bucuresti.

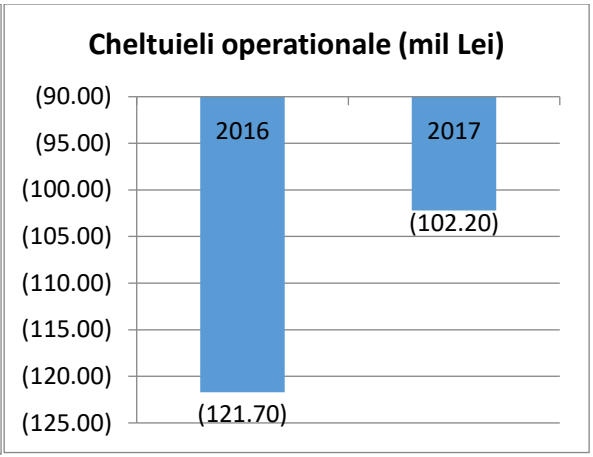
7. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

Indicatori conform IFRS (LEI)	2016	2017	%
Venituri operationale, din care:	**158,714,030**	**117,964,674**	**-26%**
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	144,906,803	111,708,001	-23%
Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chiriasilor	4,025,789	4,535,758	13%

Venituri din vanzare de investitii imobiliare	2,189,510	0	
Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	-	762,180	
Alte venituri de natura operationala	1,991,781	958,735	-52%
Alte venituri operationale - Litigiu ANAF	5,600,147	0	
Cheltuieli operationale, din care:	**-121,703,560**	**-102,198,403**	**-16%**
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	-92,333,577	-66,109,305	-28%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	-2,883,824	-3,265,987	13%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	-1,917,666	-151,072	-92%
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	-2,641,460	-4,456,271	69%
Servicii prestate de terti	-8,263,165	-8,520,325	3%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	-9,721,718	-11,682,365	20%
Alte cheltuieli de natura operationala	-3,942,150	-8,013,078	103%
Rezultat operational (EBITDA)	**37,010,470**	**15,766,271**	**-57%**
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	-670,308	-800,842	19%
Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	-5,678,347	-5,403,924	-5%
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	492,053	56,762,767	11436%
Rezultat operational (EBIT)	**31,153,868**	**66,324,272**	**113%**
Costul financiar net	-1,542,199	-5,419,351	251%
Profit / Pierdere brut(a) (EBT)	**29,611,669**	**60,904,921**	**106%**
Impozit pe profit	0	-9,807,322	
Profitul / (pierderea) net(a) a(l) perioadei	**29,611,669**	**51,097,599**	**73%**
Imobilizari corporale	6,038,745	8,916,883	48%
Investitii imobiliare	136,736,403	193,342,626	41%
Imobilizari necorporale	245,075	193,238	-21%
Imobilizari financiare	-	-	
Creante imobilizate	11,215,815	6,183,956	-45%
Total active imobilizate	**154,236,038**	**208,636,703**	**35%**
Stocuri	295,687,776	363,622,778	23%
Total active circulante	**328,373,570**	**418,340,020**	**27%**
Total active	***482,609,608***	***626,976,723***	***30%***
Capital social	277,866,574	277,866,574	0%
Capitaluri proprii	**417,194,604**	**478,547,055**	**15%**
Total datorii	**95,026,819**	**199,527,267**	**110%**
Total pasive	***512,221,423***	***678,074,322***	***32%***

Activitatea operationala





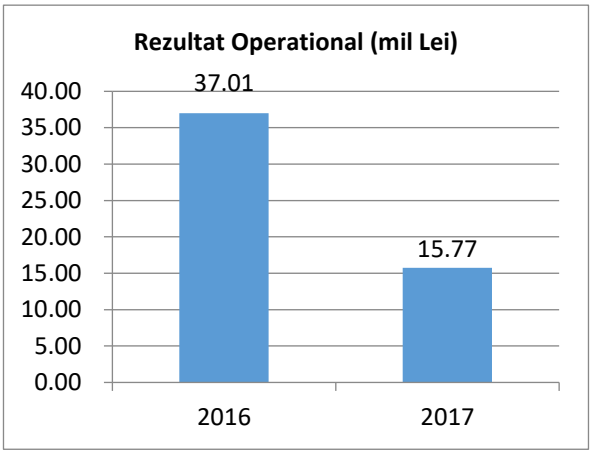
Veniturile din vanzarea imobilelor reprezinta principala pondere in veniturile operationale ale IMPACT. In 2017 veniturile operationale totale au scazut cu 26%, din cauza trendului in scadere al vanzarilor de stocuri. In schimb profitul din vanzarea de proprietati rezidentiale a avut o variatie inferioara fata de cea a veniturilor operationale datorita faptului ca in cursul anului 2017 s-a reusit imbunatatirea marginii per apartament concomitent cu o valoarea medie a unei tranzactii la sfarsitul anului 2017 crescuta cu peste 14%, de la aproximativ 73.449 EUR in 2016, la 83.788 EUR in 2017

De asemenea, activitatea de inchiriere a imobilelor a inregistrat o crestere de 19% a veniturilor in 2017 fata de 2016, chiar daca aceasta nu mai este in concordanta cu strategia firmei de concentrare pe activitatea de vanzare inclusiv a imobilelor inchiriate.

	31-Dec-16	31-Dec-17	Variatie (%)
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	144,906,803	111,708,001	-23%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	-92,333,577	-66,109,305	-28%
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	***52,573,226***	***45,598,696***	***-13%***

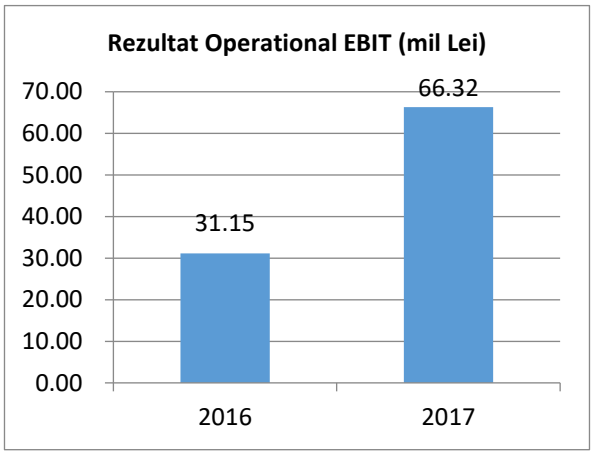
Venituri din inchirieri	**1,310,376**	**1,060,053**	**-19%**
Venituri din costuri operationale refacturate chiriasilor	2,715,413	3,475,705	28%
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	-2,883,824	-3,265,987	13%
Venit net din refacturari	***(168,411)***	***209,718***	

Venituri din vanzare de investitii imobiliare	2,189,510	-	
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1,917,666)	-151,072	
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	***271,844***	***(151,072)***	



Veniturile operationale totale au scazut cu -26% fata de anul precedent influentate de scaderea vanzarilor cu 35% (s-au vandut cu 155 de unitati noi mai putin decat in anul precedent) In schimb profitul din vanzarea de proprietati rezidentiale a avut o variatie inferioara fata de cea a veniturilor operationale datorita faptului ca in cursul anului 2017 s-a reusit imbunatatirea marginii per apartament concomitent cu valoarea medie a unei tranzactii la sfarsitul anului 2017 crescuta cu peste 14%, de la aproximativ 73.449 EUR in 2016, la 83.788 EUR in 2017.

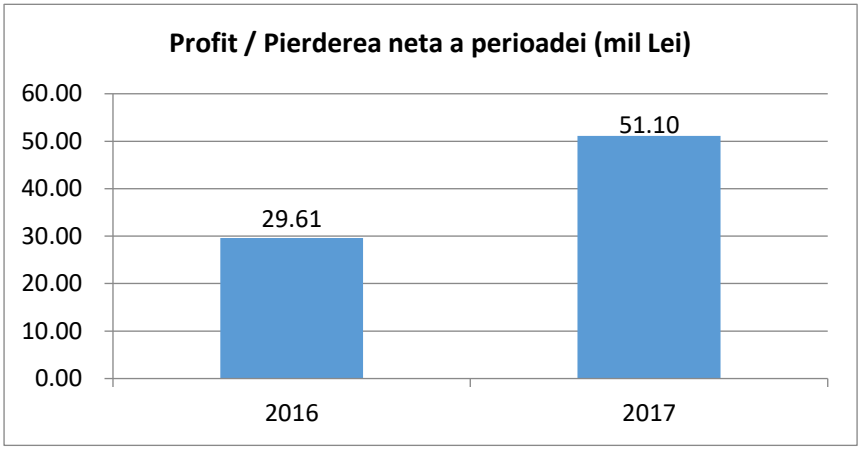
Rezultatul anului trecut a fost insa influentat de inregistrarea venitului operational aferent litigiului cu ANAF in valoare de 5,6 mil lei.



Cresteri ale cheltuielilor inregistrate in 2017 au fost la capitolul materii prime si materiale, acestea crescand cu 69% si la capitolul Alte cheltuieli de natura operationala– acestea crescand cu 103%.

In privinta rezultatului operational inainte de dobanzi si impozit pe profit, IMPACT a inregistrat profit in valoare de 66,32 mil. Lei fata de 31,15 mil. Lei profit in 2016. Acest rezultat este determinat de castigurile din valoarea justa a Investitiilor Imobiliare, care in 2017 au fost 56,7 mil Lei fata de anul 2016, conform IAS 40. Investitiile imobiliare cuprind terenuri si proprietati rezidentiale detinute cu scopul cresterii valorii capitalului. De asemenea, proprietatile rezidentiale incluse in investitii imobiliare cuprind si imobile inchiriate tertilor.

Profitul net inregistrat in anul 2017 este de 51,1 mil. Lei, fata de un profit de 29,61 mil. Lei in 2016, adica o crestere de 73%.



Rezultatul Financiar

Rezultatul financiar net a scazut cu 251% in 2017 fata de 2016, pe seama cresterii cheltuielilor cu dobanzile datorita contractarii a trei noi credite in vederea finantarii Fazei 7 din Ansamblul Platanilor – Greenfield precum si a dobanzilor platite pentru obligatiunile emise.

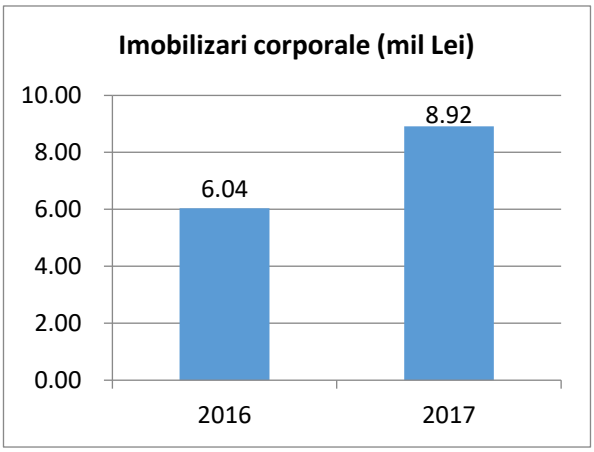
Rezultatul financiar	31-Dec-16	31-Dec-17	Variatie (%)
Costuri de finantare	(1,451,973)	(3,636,911)	150%
Venituri financiare	31,337	(110,433)	
Diferente de curs valutar	63,572	(1,224,973)	
Alte elemente financiare, net	(185,135)	(447,034)	141%
Rezultat financiar	**(1,542,199)**	**(5,419,351)**	**251%**

Rezultatul Net

In anul 2017 compania a inregistrat profit, conform IFRS, de 51,1 mil Lei.

Impozitul pe profit este calculat in baza prevederilor fiscala aferente impozitului pe venitul amanat.

La 31 decembrie 2017, cladirile si terenurile Societatii au fost reevaluate de catre evaluatorul independent Colliers Valuation and Advisory SRL.

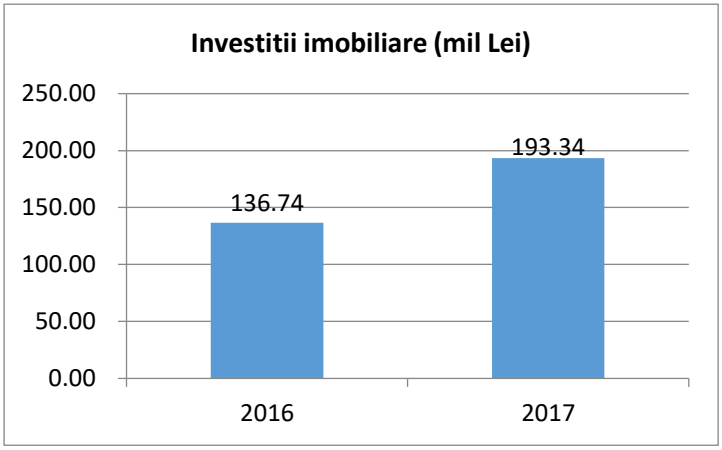


Imobilizarile Corporale

Conform IFRS, imobilizarile corporale au crescut cu 48% in anul 2017 fata de anul 2016, de la 6,04 mil Lei la 8,92 mil Lei, ca urmare a achizitionarii unor imobilizari corporale in vederea derularii activitatii operationale.

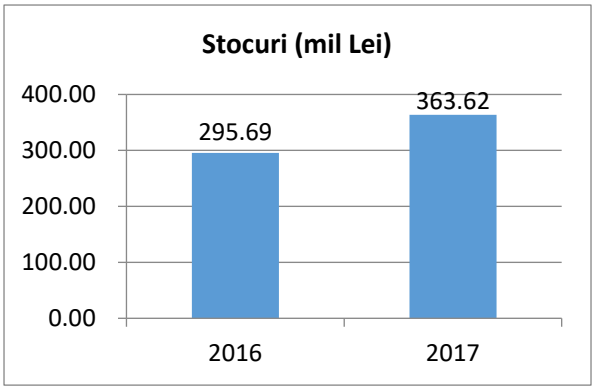
Investitii imobiliare

In 2017 Investitiile imobiliare au crescut cu 41% in anul 2017 fata de anul 2016, de la 136,74 mil. Lei la 193,34 mil. Lei. In cursul anului 2017, suprafatele de teren din Greenfield si Ghencea inregistrate in contul de stocuri la materii prime in vederea dezvoltarii au fost reevaluate de catre Colliers Valuation and Advisory SRL la 31 Decembrie 2017.



Investitiile imobiliare cuprind terenuri si proprietati rezidentiale detinute cu scopul cresterii valorii.

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii, in suma 191.050.757 Lei la 31 decembrie 2017 (2016: de 134.657.210 Lei), au o suprafata totala de 429.185 mp (2016: 429.185 mp) si reprezinta 98% din investitiile imobiliare in sold (2016: 98%). Aceste terenuri sunt localizate in Bucuresti (367.163 mp) si in tara (Constanta, Oradea).



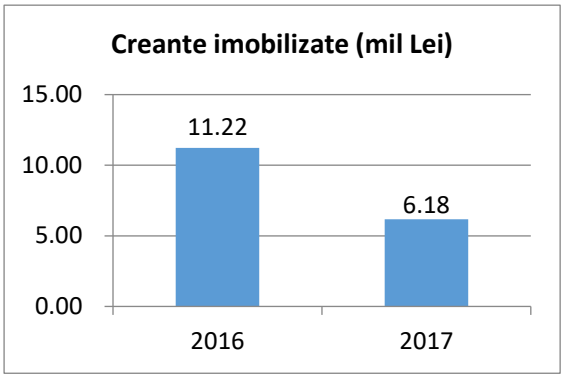
Stocuri

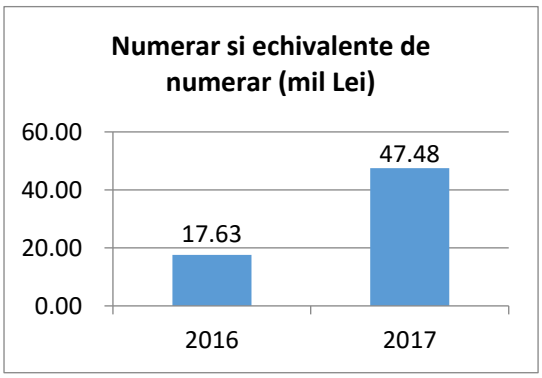
Conform IFRS, stocurile au inregistrat o crestere de 23%, de la 295,69 mil. Lei in 2016 la 363,62 mil. Lei in 2017. Cresterea se datoreaza finalizarii lucrarilor la fazele din Ansamblul Salcamilor si Platanilor si a capitalizarii lucrarilor la faza 7 aferente proiectului Greenfield Bucuresti -sector 1.

Creante imobilizate

Din categoria creantelor imobilizate fac parte creantele cu o maturitate mai mare de un an aferenta creantelor rezultate din portofoliul de vanzari in rate.

Nivelul creantelor imobilizate a scazut cu 45% in 2017: de la 11,22 mil. Lei la 31 dec. 2016 la 6,18 mil. Lei la sfarsitul lui 2017, pe seama incasarilor de la clienti conform graficelor de plata, dar si pe seama reducerii numarului contractelor cu plata in rate semnate in ultimii 3 ani.





Disponibilitatile banesti au inregistrat la finalul anului o crestere cu 170%, de la 17,63 mil. Lei in 2016 la 47,48 mil. Lei la 31 dec 2017.

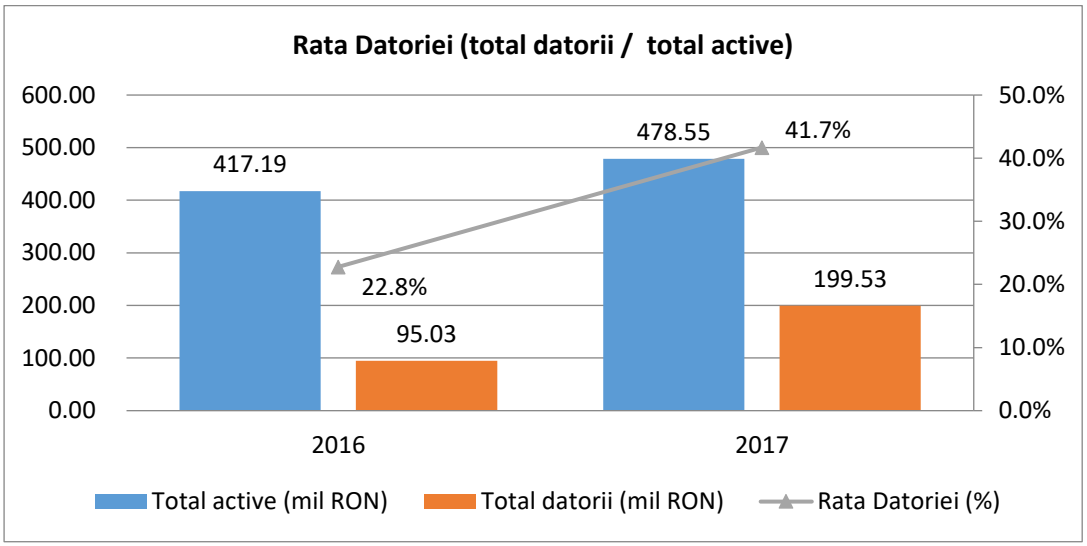
In cursul anului 2017, activitatea firmei a avut un flux financiar intens. Pe de o parte s-au inregistrat intrari semnificative din vanzarea de imobile din Greenfield, contractarea unor credite in vedere finantarii fazelor in constructie dar si iesiri pentru finantarea proiectelor si rambursarea creditelor. Totodata compania inregistreaza in soldul contului de numerar si incasarile din emisiunea de obligatiuni plasat in depozite bancare.

	Indicatori conform IFRS (LEI)	2016	2017
Fluxuri de numerar	**Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie 2017**	**17,080,848**	**17,632,043**
	Numerar net din activitati de exploatare	(11,614,838)	(60,364,907)
	Numerar net utilizat in activitati de investitii	534,550	(3,658,846)
	Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	11,445,577	93,867,933
	Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului	-	-
	Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie 2017	**17,632,043**	**47,476,223**

Datorii Totale

Conform IFRS, datoriile totale au crescut cu 110%, de la 95,03 mil. Lei in 2016 la 199,53 mil. Lei in 2017, la data raportarii sumele acordate de institutiile de credit avand o pondere de 74,4% (148,01 mil. lei) in total datorii. Totodata corelatia trebuie facuta si cu avansul stocurilor datorita achizitiei de noi terenuri pentru proiecte viitoare cat si prin capitalizarea cheltuielilor aferente stocurilor aferente cartierului Luxuria Domenii Residence.

Astfel rata datoriei a avut o crestere de la 22,8% in 2016 la 41,7% in anul 2017 determinata in principal de imprumuturile din emisiunea de obligatiuni.



Activele totale ale societatii au crescut cu 15%, de la 417,19 mil. Lei in 2016 la 478,55 mil. Lei in 2017, in principal datorita capitalizarii productiei la faza 7 din Ansamblul Platanilor in curs de finalizare in dezvoltarea cartierului GREENFIELD.

Capitalul Social

Capitalul social subscris si varsat al societatii la 31 Decembrie 2017 este de 277.866.574 Lei. Valoarea nominala a unei actiuni este de 1 Leu.

Nota: Cifrele prezentate sunt conform situatiilor financiare auditate pentru anul 2017.

8. INDICATORI DE PERFORMANTA

Indicatori bursieri – evolutie: Impact Developer & Contractor

Indicatori	Dec-14	Dec-15	Dec-16	Dec-17
Pret pe actiune	1.485	0.940	0.700	1.05
Nr de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (Lei)	412,631,862	261,194,580	194,506,602	291,759,903
Curs de schimb	4.4821	4.5245	4.5411	4.6597
Capitalizarea bursiera (EUR)	92,062,172	57,728,938	42,832,486	62,613,452
Activ net contabil (Lei)	365,579,741	361,140,518	390,776,564	431,854,275
Activ net contabil (EUR)	81,564,387	79,818,879	86,053,283	92,678,558
Profitul anual (Lei)	4,091,143	(4,459,409)	29,610,138	52,306,703
Castigul pe actiune (Lei)	0.015	(0.016)	0.107	0.188
NAV/Share	1.316	1.300	1.406	1.554
Prima/discount fata de activul net contabil	13%	-28%	-50%	-32%

Indicatori economici financiari – evolutie

Indicatori de rentabilitate		Dec-15	Dec-16	Dec-17
Rentabilitatea Activelor (*ROA*)				
Profit net (A)	[Lei]	(4,459,409)	29,611,669	51,097,599
Total active (B)	[Lei]	467,974,581	482,609,608	626,976,723
A/B		-0.95%	6.14%	8.15%
Rentabilitatea Capitalurilor (*ROE*)		**Dec-15**	**Dec-16**	**Dec-17**
Profit net (A)	[Lei]	(4,459,409)	29,611,669	51,097,599
Capitaluri proprii (B)	[Lei]	361,140,518	417,194,604	478,547,055
A/B		-1.23%	7.10%	10.68%

Indicatori de solvabilitate		Dec-15	Dec-16	Dec-17
Grad de indatorare (Datorii vs Active)				
Total datorii (A)	[Lei]	106,834,063	95,026,819	199,527,267
Total active (B)	[Lei]	467,974,581	482,609,608	626,976,723
A/B		22.83%	19.69%	31.8%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)				
Capitaluri proprii (A)	[Lei]	361,140,518	417,194,604	478,547,055
Total active (B)	[Lei]	467,974,581	482,609,608	626,976,723

A/B		77.17%	86.44%	76.32%
Grad de indatorare (Credite vs. Capitaluri)				
Total Credite (A)	[Lei]	45,789,003	49,626,639	145,994,184
Capitaluri proprii (B)	[Lei]	361,140,518	417,194,604	478,547,055
A/B		12.68%	11.90%	30.51%

Indicatori de lichiditate		**Dec-15**	**Dec-16**	**Dec-17**
Lichiditatea curenta				
Active curente (A)	[Lei]	221,491,153	316,029,353	366,129,629
Datorii curente (B)	[Lei]	77,772,701	49,475,602	43,680,981
A/B		2.85	6.39	8.38

Lichiditatea imediata		**Dec-15**	**Dec-16**	**Dec-17**
Active curente (A)	[Lei]	221,491,153	316,029,353	366,129,629
Stocuri (B)	[Lei]	177,887,026	282,813,138	297,294,269
Datorii curente (C)	[Lei]	77,772,701	49,475,602	43,680,981
(A-B)/C		0.56	0.67	1.58

Se observa o stabilizare a indicatorilor economico-financiari, pe de o parte prin profiturile operationale generate de Societate, dar si prin eficientizarea capitalurilor atrase in cursul anului 2017.

EPRA[1] Activ Net Contabil:	**31-Dec-16**	**31-Dec-17**
Nr. Actiuni	277,866,574	277,866,574
IFRS ACTIV NET CONTABIL	**390,776,564**	**431,854,275**
IFRS ACTIV NET CONTABIL/actiune	**1.41**	**1.55**
EPRA ACTIV NET CONTABIL	**472,732,589**	**586,207,603**
EPRA ACTIV NET CONTABIL/actiune	***1.70***	***2.11***

Obiectivul indicatorului **EPRA[1] Activ Net Contabil** este de a evidentia valoarea justa a activelor nete pe o baza de analiza continua, pe termen lung.

Ajustarile au in vedere reevaluarea activelor si a terenurilor disponibile pentru vanzare la valoarea realizabila neta.

1) "**EPRA**" European Public Real Estate este o asociatie care reprezinta companiile imobiliare publice listate din Europa.

Presedinte CA

Iuliana Mihaela Urda