

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Voluntari, Șos. Pipera-Tunari nr. 4C,

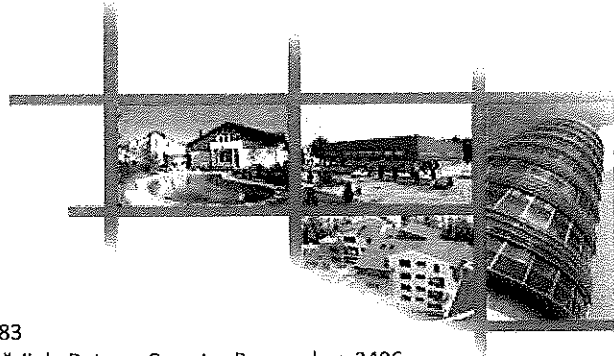
Centrul de Afaceri Construdava, et. 6,7, jud. Ilfov

Tel.: 021-230.75.70/71/72, fax: 021-230.75.81/82/83, mobil: 0729.100.001

Capital social subscris și integral vărsat: 277.866.574 RON

Înmatriculat la O.R.C. de pe lângă T.M.B. sub nr. J23/1927/2006, C.I.F. RO 1553483

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



Nr ...../ .....

**Raportul anual**  
**- Exercițiul financiar 2016 -**  
Data raportului 20.03.2017

**Denumirea societății:** „IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR” S.A. („IMPACT” sau „Societatea” )

**Înmatriculare la Oficiul Registrului Comertului:** J23/1927/2006.

**Cod de Inregistrare fiscala:** RO1553483

**Sediul:** Sos. Pipera Tunari, nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, etaj 6-7, Voluntari, Judetul Ilfov

**Telefon:** 021/ 230.75.70/71/72, fax: 021/230.75.81/82/83

**Capital social subscris si varsat:** 277.866.574 RON

**Piata reglementata pe care se tranzactioneaza:** Bursa de Valori București, Categoria Premium

## 1. Analiza activitatii Societății

IMPACT Developer & Contractor a desfășurat in anul 2016, ca activitate principala „Dezvoltare (promovare) imobiliara”, corespunzător codului CAEN 4110.

In anul 1995, compania a introdus pe piata de profil din Romania conceptul de ansamblu rezidential, devenind unul dintre cei mai importanti jucatori in domeniu. Incepand din anul 1996, Societatea este cotate la Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

In anul 2006, actiunile companiei au fost promovate la categoria I a Bursei de Valori, devenind **prima** companie din sectorul dezvoltarii imobiliare si a constructiilor care a facut acest lucru. Din Ianuarie 2015, actiunile IMPACT Developer & Contractor se tranzactioneaza la categoria **Premium**, conform noii segmentari a Bursei de Valori Bucuresti.

In ultimii 25 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 2016, compania era implicata in dezvoltari rezidentiale situate in trei orase din tara, fiecare proiect avand dimensiuni diferite si aflate in stadii diferite de finalizare. Activitatea IMPACT este dominata de un proiect major: **ansamblul rezidential GREENFIELD** din Bucuresti.

2014 a reprezentat anul relansarii IMPACT in domeniul dezvoltarilor rezidentiale.

Astfel, in noiembrie 2014 a avut loc lansarea celui mai nou cartier din GREENFIELD, **Ansamblul Salcamilor**. Astazi, acesta este format din 35 de blocuri cu regim de inaltime P+5,

respectiv 924 apartamente avand 2, 3 sau 4 camere. Ansamblul Salcamilor completeaza complexul GREENFIELD, alaturandu-se celor cinci cartiere deja existente – Blue, Rubin, Topaz, Onix si Quartz.

Totodata s-a demarat constructia altor 39 de blocuri, ce vor reprezenta **Ansamblul Platanilor**, avand un total de 944 apartamente, din care, la 31 Decembrie 2016 un numar de 387 apartamente erau finalizate (81% din fazele 5 si 6) urmand ca restul apartamentelor sa fie finalizate incepand cu 2017.

Un alt obiectiv major al societatii in anul 2016, este demararea documentatiei tehnice 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.

Totodata, in anul 2015 a inceput analiza, pregatirea si realizarea documentatiei de proiectare aferente proiectului din Bd. Barbu Vacarescu, proiect ce a demarat in septembrie 2014 cu achizitionarea dreptului de proprietate asupra unui teren in suprafata de 2,6 ha.

De asemenea, activitatea societatii este concentrata asupra pregatirii documentatiei necesare 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.

Societatea intentioneaza accelerarea ciclurilor de productie si standardizarea produselor, astfel incat oferta IMPACT sa se muleze 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.

In cursul anului 2016, IMPACT a contractat facilitati de credit in valoare de 78,6 milioane lei de la Banca Transilvania si Libra Bank, in vederea finalizarii lucrarilor la Ansamblul Salcamilor – fazele 2, 3 si 4 si la Ansamblul Platanilor – fazele 5 si 6.

Una dintre principalele prioritati ale echipei de management a fost adaptarea cat mai eficienta la noile conditii de piata prin masuri de:

- (i) imbunatatirea competitivitatii produselor companiei prin dezvoltarea unor concepte de apartamente adaptate cerintelor pietei rezidentiale, la un raport calitate / pret foarte bun;
- (ii) ajustarea preturilor locuintelor existente in portofoliu, pentru a raspunde cat mai bine nevoilor pietei si pentru a asigura fluxurile de trezorerie necesare Societatii;
- (iii) viabilizarea / lotizarea terenurilor in scopul vanzarii, identificarea unor oportunitati pentru terenurile din portofoliu prin atragerea unor parteneriate
- (iv) angajarea unor credite, un grad de indatorare optim in jurul valorii de 20%

## 2. Elemente de evaluare generala a societatii la 31 Decembrie 2016:

Situațiile financiare individuale sunt prezentate incepand cu anul 2012 conform IFRS.

Situațiile financiare individuale aferente anului 2016 sunt intocmite in conformitate cu cerintele Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 pentru aprobarea standardelor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile societatilor ale caror titluri sunt tranzactionate pe o piata reglementata si cu modificarile ulterioare.

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Indicator</i>	<i>Valoare</i>	<i>U.M.</i>
a.	Profit brut	29,610,138	RON
b.	Cifra de afaceri (Venituri Operationale)	152,181,219	RON
c.	Cheltuieli operationale	(115,212,878)	RON
d.	Lichiditate (numerar la sfarsitul perioadei)	17,432,180	RON

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 specifice de piata, reusind sa gestioneze realitatile existente si sa identifice resurse de explorare a unor noi oportunitati de business. In acest scop, managementul companiei continua sa urmareasca tendintele si evolutia pietei si crede in inovatie si in reinventarea proceselor de lucru, pentru ca IMPACT Developer & Contractor sa devina lider al pietei imobiliare, atat la nivel local, cat si regional.

## 3. Evolutia vanzarilor in 2016

### Vanzarea locuintelor finalizate in Bucuresti, Ploiesti, Oradea si Constanta.

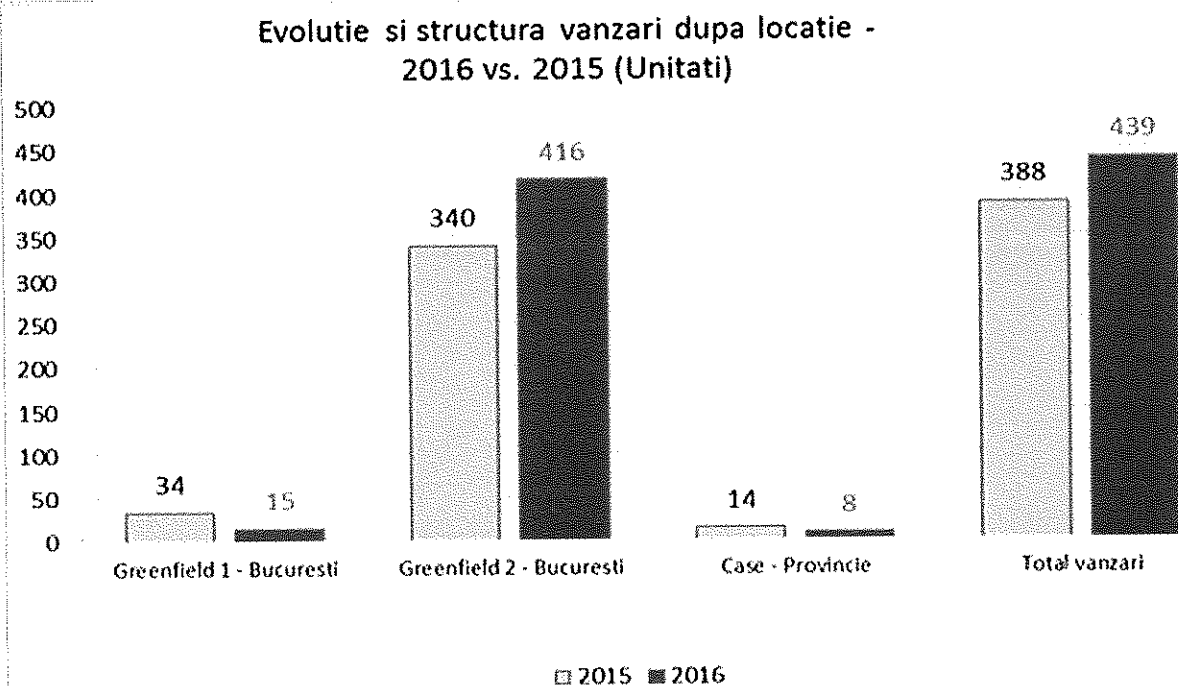
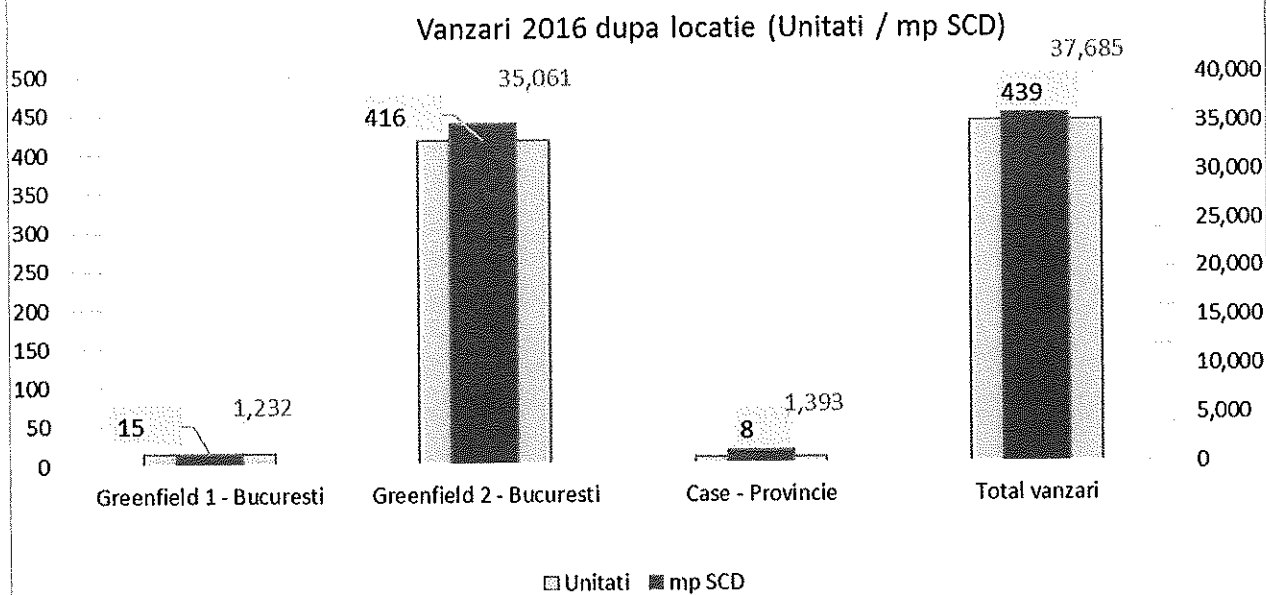
O influenta semnificativa in veniturile operationale au avut veniturile din vanzarea imobilelor din Ansamblul Salcamilor, aproximativ 139,000,000 lei.

### Vanzari de apartamente si case

In anul 2016 vanzarile au atins un nr de **439 imobile** (apartamente si case) si **530 locuri de parcare**, totalizand o suprafata totala construita de 37,685 mp, cu 19% mai mult fata de anul precedent.

Evolutia vanzarilor dupa locatie este de 416 apartamente in Ansamblul Salcamilor, 15 apartamente in Greenfield I, 6 case la Oradea, 1 casa la Ploiesti si 1 casa la Constanta.

Noua dezvoltare rezidentiala inceputa de IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA in vara anului 2014 - Ansamblul Salcamilor din GREENFIELD, a generat cea mai mare contributie la vanzarile societatii – 416 de apartamente, respectiv 35,061 mp SCD. Crestera a fost atat din punct de vedere unitati vandute, respectiv 22%, cat si valoric prin cresterea valorii medii pe tranzactie cu peste 18%.



Cresterea vanzarilor de apartamente in GREENFIELD a fost favorizata de calitatea noului produs rezidential precum si de avantajele unice oferite de locatie si cartier, care impreuna au creat un avantaj competitiv pentru cumparator.

De asemenea, cresterea de la 1 ianuarie 2016 a valorii imobilelor care beneficiaza de cota de TVA redusa la 5% a dus la o upgradare a preferintelor cumparatorilor, avand in vedere ca apartamentele de 4 camere au devenit mult mai atractive.

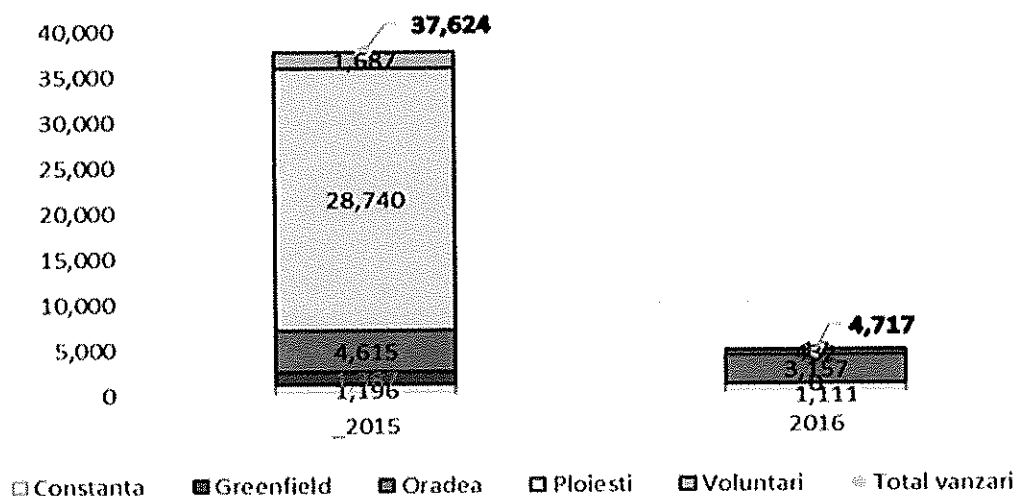
Vanzarile apartamentelor de 2 camere au crescut cu mult peste asteptari, ca efect a anuntarii sistarii/modificarii programului de creditare Prima Casa si Legea Darii in Plata.

Proiect	Tip locuinta	Numar de locuinte disponibile la vanzare la sfarsitul lui Decembrie 2016	Locuinte vandute integral + rate in anul 2016	Locuinte inchiriate in T4 2016
EUROPA	Case	0	4	0
LOTUS	Case	5	2	0
ROUA	Case	1	1	0
BOREAL	Case	3	1	0
GREENFIELD	Apartamente	14	15	6
GREENFIELD 2	Apartamente	168	416	0
<b>TOTAL</b>		<b>191</b>	<b>439</b>	<b>6</b>

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

In anul 2016 au fost vandute 6 loturi de teren la Oradea in suprafata de 3.157 mp, 3 loturi de teren la Constanta in suprafata de 1.111 mp, 1 lot de teren la Ploiesti in suprafata de 432 mp si 1 lot de teren la Voluntari in suprafata de 17 mp. Comparativ cu perioada similara a anului precedent, suprafata loturilor de teren vanduta este de 8 ori mai mica. Reducerea volumului de vanzare al terenurilor a fost accentuata de apetitul scazut al cumparatorilor pentru acest produs, la care se adauga lipsa finantarii.

**Evolutie si structura vanzari terenuri - 2016 vs. 2015 (mp)**



#### ➤ 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 in anul 2015, au fost vandute, astfel ca numarul locuintelor inchiriate a scazut de la 21 locuinte la sfarsitul lui decembrie 2014, la 8 locuinte la sfarsitul lunii decembrie 2015.

La 31 Decembrie 2016 mai erau doar 6 locuinte inchiriate, care se vor vinde cand vor inceta contractele de inchiriere.

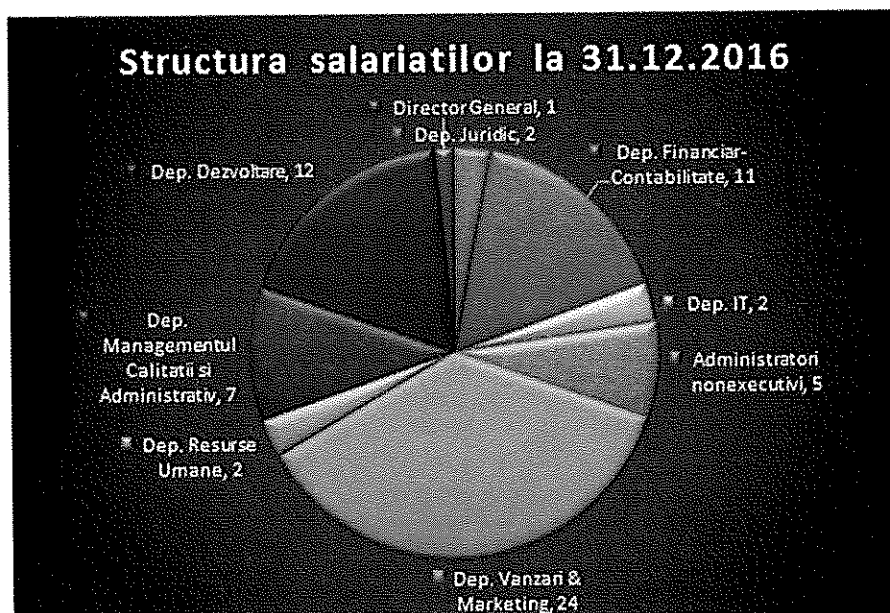
#### 4. Alte informatii despre companie:

##### Structura salariatilor

Societatea avea la sfarsitul anului 2016 un numar de 66 de salariati, structura personalului fiind indicata in graficul alaturat.

In Societate nu este constituit sindicat.

Raporturile dintre management si angajati sunt reglementate de Contractele individuale de munca si de fisele de post.



#### 5. 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 Contractare: 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 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/sau Directorul General.
- Prin implementarea codurilor de conduita si etica esentiale in afaceri sunt implementate proceduri specifice, aplicabile tuturor angajatilor cu rol in control sau management, administratorilor, angajatilor cu pozitii de executie, auditorilor, partenerilor de afaceri si colaboratorilor. In cadrul IMPACT se aplica, astfel, 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.

### **6. Elemente de perspectiva privind activitatea societății**

In privinta cartierului GREENFIELD, obiectivul managementului este ca in 2017 sa se finalizeze lucrarile de constructie la noul ansamblu rezidential – Ansamblul Platanilor, care va cuprinde 39 de blocuri avand 944 apartamente, totalizand peste 100.000 mp.

De asemenea, activitatea societatii este concentrata asupra pregatirii documentatiei necesare 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.

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.

Pentru sustinerea activitatii de dezvoltare si finantarea proiectelor mentionate, societatea si-a propus obtinerea unei finantari de pe piata de capital prin emisiunea de obligatiuni corporative de pana la maxim 135 milioane lei cu o maturitate de 7 ani. In acest sens Adunarea Generala Extraordinara a aprobat emisiunea de obligatiuni prin hotararea AGEA nr.1/30.01.2017, iar managementul companiei a inceput demersurile pentru selectarea consultantilor.

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, Impact 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.

Concret, pentru anul **2017** se estimeaza vanzarile urmatoare:

1) 500 de apartamente, dintre care:

- 10 de unitati din stocul de imobile construite pana in 2010
- 490 de unitati din dezvoltarile noi.

Planul de dezvoltare pentru 2017 are in vedere finalizarea constructiilor pentru inca 21 blocuri de apartamente, ( etapele 5 si 6 din Ansamblul Platanilor), respectiv demararea lucrarilor la etapa 7, 18 blocuri.

- 49.000 mp – se vor livra in luna martie 2017
- 21.000 mp – se vor livra in luna noiembrie 2017
- 21.000 mp – lucrarile vor incepe in martie 2017 si se vor livra in trimestrul 1 2018

2) 10.000 mp loturi de teren in Constanta.

3) Pregatirea documentatiei de autorizare in inceperea lucrarilor de executie pentru primele 8 blocuri din ansamblul Greenfield Timisoarei in suprafata de 34.000 mp

Ca urmare a implementarii strategiei initiate in 2014, veniturile operationale in 2016 au depasit 33,5 milioane EURO iar profitul net a fost in valoare de 6,58 milioane EURO.

In ceea ce priveste evolutia EBITDA, conducerea Societatii estimeaza o evolutie incurajatoare, care va permite recuperarea pierderilor din anii financiari precedenti. Astfel, conducerea estimeaza o crestere continua si sustinuta anual, urmand ca in anul financiar **2019** Societatea sa obtina o valoare a EBITDA de 30 milioane EURO.

Conducerea Societatii considera ca va reusi sa depaseasca, astfel, pierderile din anii financiari precedenti si sa creeze premisele necesare acordarii de dividende apreciabile.

#### **7. Activele corporale si stocurile societatii la 31.12.2016 sunt prezentate in urmatorul tabel:**

La 31 decembrie 2016 si la 31 decembrie 2015, cladirile si terenurile Societatii au fost reevaluate de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluatori externi, independenti, autorizati de catre Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania ("ANEVAR"), avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate.

<u>Terenuri si cladiri</u>	<u>Masini, echipamente si vehicule</u>	<u>Mobilier si instalatii</u>	<u>Active aflate in constructie</u>	<u>Total</u>
--------------------------------	------------------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------------	--------------

1 ianuarie 2015	15,605,663	2,337,018	820,384	-	18,763,065
Achizitii	146,000	259,354	50,726	178,698	634,777
Vanzari / casari	(1,555,990)	(19,680)	-	(178,698)	(1,754,368)
Cresteri / (diminuari) din reevaluare	(52,132)	-	-	-	(52,132)
<b>31 decembrie 2015</b>	<b>14,143,540</b>	<b>2,576,692</b>	<b>871,110</b>	<b>-</b>	<b>17,591,343</b>

#### AMORTIZARE

1 ianuarie 2015	9,992,017	1,553,869	621,098	-	12,166,984
Amortizarea în cursul anului	244,324	170,407	139,135	-	553,865
Pierderi din depreciere	(691,439)	-	-	-	(691,439)
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	(93,714)	(19,680)	-	-	(113,394)
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluării	(47,449)	-	-	-	(47,449)
<b>31 decembrie 2015</b>	<b>9,403,738</b>	<b>1,704,596</b>	<b>760,233</b>	<b>-</b>	<b>11,868,567</b>

#### VALORI CONTABILE

1 ianuarie 2015	5,613,646	783,149	199,286	-	6,596,081
<b>31 decembrie 2015</b>	<b>4,739,802</b>	<b>872,096</b>	<b>110,877</b>	<b>-</b>	<b>5,722,775</b>

	<u>Terenuri si cladiri</u>	<u>Masini, echipamente si vehicule</u>	<u>Mobilier si instalatii</u>	<u>Active aflate in constructie</u>	<u>Total</u>
--	--------------------------------	------------------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------------	--------------

#### COST

1 ianuarie 2016	14,143,540	2,576,692	871,110	-	17,591,343
Achizitii	92,198	583,595	136,489	-	812,282
Vanzari / casari	(4,766)	-	-	-	(4,766)
Cresteri / (diminuari) din reevaluare	-	-	-	-	-
<b>31 decembrie 2016</b>	<b>14,230,973</b>	<b>3,160,288</b>	<b>1,007,599</b>	<b>-</b>	<b>18,398,859</b>

#### AMORTIZARE

1 ianuarie 2016	9,403,738	1,704,596	760,233	-	11,868,567
Amortizarea în cursul anului	238,427	272,889	53,456	-	564,772
Pierderi din depreciere	(78,536)	-	-	-	(78,536)
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	-	-	-	-	-
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluării	-	-	-	-	-
<b>31 decembrie 2016</b>	<b>9,563,630</b>	<b>1,977,485</b>	<b>813,689</b>	<b>-</b>	<b>12,354,804</b>

#### VALORI CONTABILE

1 ianuarie 2016	4,739,802	872,096	110,877	-	5,722,775
<b>31 decembrie 2016</b>	<b>4,667,343</b>	<b>1,182,803</b>	<b>193,909</b>	<b>-</b>	<b>6,044,055</b>

## Pierderi din depreciere

In cursul anului 2016, in urma rapoartelor de reevaluare pentru cladiri si terenuri, nu au fost inregistrate pierderi din depreciere care sa fie inregistrate la cheltuieli prin rezultatul anului curent.

O parte din terenurile clasificate ca imobilizari corporale includ terenuri aferente complexelor rezidentiale, pe care sunt amplasate retele de utilitati. Pana in anul 2013, Societatea obtinea beneficii din aceste imobilizari corporale in forma de marja adaugata la refacturarile de utilitati catre locatari. In 2013, Societatea a decis sa externalizeze sau sa renunte la aceasta activitate din cauza rentabilitatii scazute, dar si datorita faptului ca aceasta activitate nu este o activitate principala a Societatii. Astfel, conducerea Societatii considera ca terenurile si constructiile respective nu vor putea aduce beneficii directe si masurabile, valoarea lor de utilizare fiind redusa la valoarea recuperabila.

Societatea a inregistrat o pierdere din depreciere calculata ca diferenta intre valoarea contabila si cea de utilizare a acestor active.

## INVESTITII IMOBILIARE

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Sold la 1 ianuarie</b>	<b>214.898.889</b>	<b>230.979.061</b>
Intrari	388.933	-
Transfer din / in stocuri, net	(77.125.806)	(13.586.973)
Iesiri	(1.917.666)	(4.238.327)
Modificari in valoarea justa	492.053	1.745.128
<b>Sold la 31 decembrie</b>	<b>136.736.403</b>	<b>214.898.889</b>

Investitiile imobiliare cuprind terenuri si proprietati rezidentiale detinute cu scopul cresterii valorii. De asemenea, proprietatile rezidentiale incluse in investitii imobiliare cuprind si imobile inchiriate tertilor. Toate contractele de inchiriere aferente acestor proprietati prevad o perioada initiala de 1 an, iar chiriile anuale nu sunt indexate la preturile de consum. Prelungirile ulterioare sunt negociate cu locatarii, acestea fiind, in medie, pe 1 an. Nu sunt percepute chirii contingente.

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii, in suma de 134.657.210 lei la 31 decembrie 2016 (2015: 211.239.458 lei), au o suprafata totala de 429.185 mp (2015: 686.530 mp) si reprezinta 98% din investitiile imobiliare in sold (2015: 98%). Aceste terenuri sunt localizate in Bucuresti (367.163 mp) si in tara (Constanta, Oradea).

## Stocuri

	<u>31 decembrie 2016</u>	<u>31 decembrie 2015</u>
Terenuri	154.318.520	87.025.497
Ajustari pentru deprecierea terenurilor	(2.395.642)	(2.395.642)
Alte materiale consumabile	238.797	-
Rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	100.736.289	64.196.449
Ajustari pentru deprecierea rețelelor de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	(15.988.614)	(11.224.254)
Proprietati imobiliare finalizate	53.113.644	48.109.366
Ajustari pentru deprecierea proprietati imobiliare finalizate	(7.216.304)	(9.015.568)
Avansuri pentru achizitia stocurilor	6.448	1.191.178
	<u><b>282.813.138</b></u>	<u><b>177.887.026</b></u>

Terenurile cu o valoare recuperabila de 151.922.878 lei la 31 decembrie 2016 (2015: de 84.629.855 lei) includ terenuri pe care Societatea intentioneaza sa dezvolte noi proiecte imobiliare, in special in Bucuresti, dar si teren pe care Societatea intentioneaza sa il valorifice prin vanzare de loturi de teren viabilizate (Oradea si Constanta, Ploiesti). In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2014, Societatea a achizitionat un lot de teren in Bucuresti pe care intentioneaza sa dezvolte proiecte imobiliare de lux.

Rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie cu o valoare recuperabila de 84.747.675 lei la 31 decembrie 2016 (2015: 52.972.195 lei) se refera la echivalentul lucrarilor si serviciilor capitalizate, prestate de catre Societate sau Societatii de catre furnizori, cu privire la racordarea proprietatilor la utilitati, proiectare si studii de fezabilitate.

Proprietati imobiliare finalizate cu o valoare recuperabila de 45.897.340 lei la 31 decembrie 2016 (2015: 39.093.798 lei) se refera integral la apartamente detinute de catre Societate in vederea vanzarii.

In anul 2016, stocuri recunoscute in costul vanzarilor au fost in suma de 92.022.102 lei (2015: 72.147.934 lei). In anul 2016, pierderile din diminuarea valorii stocurilor pana la valoarea realizabila neta au fost in suma de 4.764.360 lei (2015: 1.430.704 lei). Reluarile pierderilor din diminuari de valoare au fost in suma de 1.799.265 lei (2015: 3.381.855 lei). Pierderile din diminuari de valoare si reluarile pierderilor din diminuari de valoare sunt prezentate pe baza neta si incluse in „Pierderi de valoare a activelor” din Situatia individuala a profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global.

Valoarea realizabila neta a stocurilor este bazata pe valoarea de piata a acestora la 31 decembrie 2016 si 31 decembrie 2015 a fost determinata prin evaluare de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluatori externi, independenti, autorizati de catre ANEVAR, avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate.

## 8. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

Compania IMPACT Developer & Contractor SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996, iar incepand cu anul 2006 actiunile sale, in numar de **277.866.574** sunt cotate la categoria I. Din Ianuarie 2015, actiunile IMPACT Developer & Contractor se tranzactioneaza la categoria **Premium**, conform noii segmentari a Bursei de Valori Bucuresti.

In aprilie 2014, Adunarea Generala a Actionarilor a aprobat majorarea Capitalului Social cu suma de 80.000.000 RON prin emiterea de noi actiuni, de la 197.866.574 RON la 277.866.574 RON. Subscrierea

s-a derulat in perioada 20.06.2014 – 29.07.2014, fiind subscrise integral cele 80.000.000 de noi actiuni.

Toate actiunile sunt ordinare si au rang egal in privinta activelor reziduale ale Societatii. Valoarea nominala a unei actiuni este de 1 leu.

Detinatorii de actiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, asa cum sunt declarate la anumite perioade de timp si dreptul la 1 vot pentru 10 actiuni in cadrul intalnirilor Societatii.

Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul anului 2016 era de 42,8 mil EUR.

Societatea nu a platit dividende in ultimii 3 ani.

<i>Anul</i>	<i>Situatia dividendelor</i>
2014	Societatea nu a platit dividende
2015	Societatea nu a platit dividende
2016	Societatea nu a platit dividende

## 9. Conducerea Societatii

### Consiliul de Administratie

In conformitate cu legislatia in vigoare si actul constitutiv al societatii, Adunarea Generala a Actionarilor este forul superior de conducere si decizie al companiei, care hotaraste asupra activitatii acesteia.

Societatea este condusa de Consiliul de Administratie format din cinci administratori, persoane fizice:

- Iuliana Mihaela Urda, Presedinte al Consiliului de Administratie;
- Gabriel Vasile, Administrator;
- Liviu Stan, Administrator;
- Konstantinos Tasoulas, Administrator;
- Victor Rachita, Administrator.

Dna. Iuliana Mihaela Urda a fost aleasa membru al Consiliului de Administratie in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 26 aprilie 2013, prin metoda votului cumulativ, pentru un mandat de patru ani, pana in luna aprilie a anului 2017.

Dl. Gabriel Vasile a fost ales administrator in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 16 septembrie 2013, Dl. Liviu Stan a fost ales administrator in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 25 aprilie 2014, Dl. Konstantinos Tasoulas a fost ales administrator de catre Adunarea Generala Ordinara care a avut loc in data de 25 aprilie 2015, iar Dl. Victor Rachita a fost ales administrator de catre Adunarea Generala Ordinara care a avut loc in data de 22 aprilie 2016.

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

<b><i>Nume si Prenume</i></b>	<b><i>Data nașteri</i></b>	<b><i>Calificare Profesionala Experienta Profesionala</i></b>	<b><i>Functia si Vechimea in functie;</i></b>
<b><i>Iuliana Mihaela Urda</i></b>	1968	Iuliana Mihaela Urda detine functia de Director Executiv la Octogon Total Management din noiembrie 2011, fiind promovată de la poziția de Director de Marketing, pe care a avut-o în perioada iunie 2009 - noiembrie 2011. În perioada 1995-2009, Iuliana Mihaela Urda a ocupat diferite poziții în cadrul companiei Altex Romania, care inregistra cifre de afaceri de cca 300 mio. euro.	Administrator și Președinte al Consiliului de Administratie din 26.04.2013
<b><i>Gabriel Vasile</i></b>	1969	Gabriel Vasile a absolvit Academia de Studii Economice - Facultatea de Economie Generala, in 1994. Gabriel Vasile are peste 15 ani de experiență în conducerea echipelor în departamentul administrativ, auto, asset management, financiar și raportare, în industria imobiliara, transporturi si telecomunicații. Anterior, el a deținut funcții precum Director de Operațiuni la TPG Advisory Practice și Quintet Asset Management în sectorul imobiliar și Șef al Departamentului Flota & Raportare la Romtelecom SA. Între iulie 2012 și aprilie 2013 a fost membru al Consiliului Reprezentanților Acționarilor de la SIF Muntenia.	Administrator din 16.09.2013

<b>Nume si Prenume</b>	<b>Data naşteri</b>	<b>Calificare Profesionala Experienta Profesionala</b>	<b>Functia si Vechimea in functie;</b>
<b>Liviu Stan</b>	1957	Liviu Stan a absolvit Facultatea de Mecanica la Institutul Politehnic din Bucureşti. Liviu Stan are o experienta de peste 20 de ani in domeniul firmelor cu materiale de constructii si o bogata experienta in domeniul antreprenoriatului ocupand pozitia de Managing Partner la urmatoarele societati: SC DufaTec SRL din 2010, SC Shop24Automatic SRL in perioada 2007-2010, SC Global Real Invest SRL in perioada 2004 – 2005, SC Dufa Romania SRL in perioada 1997 – 2005, SC Ivex International SRL in perioada 1992 – 2003. Incepand cu anul 2007 a dezvoltat pe cont propriu proiectul imobiliar Nord Residence evaluat la 4.5 mil euro, iar din 2012 este consultant in strategia de afaceri a proiectului imobiliar Piata Pipera.	Administrator din 25.04.2014
<b>Konstantinos Tasoulas</b>	1969	Constantinos Tassoulas a lucrat la divizia de Investment Banking la Alpha Bank Grecia, ca Senior Project Manager in sectorul de Investitii Imobiliare si Financiare, cu accent geografic în regiunea balcanică. Cu o experienta solida de peste 19 ani in sectorul bancar, a lucrat în bănci străine și grecești importante. Dl. Tassoulas are expertiza în Structured Real Estate Finance and Investments, Corporate Banking si de asemenea competente de baza in domenii precum Finantarea Proiectelor, Creditare, Distressed Debt, Leasing, Forfaiting, Trade Finance, Corporate Finance, Structured Capital Markets Products and Real Estate Advisory. Dl.Tassoulas este un manager cu orientare pe rezultatele, cu un istoric de succes dovedit, o bună cunoaştere a pietei imobiliare din Grecia si Balcani si are contacte bune cu principalii actori locali și internaționali în Imobiliare și domeniul Corporate.	Administrator provizoriu din 02.10.2014
<b>Victor Rachita Minculescu</b>	1974	Victor Rachita Minculescu a absolvit Academia de Studii Economice (A.S.E) cu specializarea Management si are acumulata o experienta de peste 14 ani in Real Estate, lucrând din anul 2002 in cadrul mai multor companii de consultanta in domeniu.	Administrator provizoriu din 15.02.2016

Nu exista nici un acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorii societatii si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator;

Cu privire la persoanele prezentate mai sus , nu exista litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul societatii, precum nici in acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul Impact.

#### **Conducerea Executiva a Companiei**

Incepand cu data de 01 septembrie 2016, functia de Director General al societatii este exercitata de domnul **Bartosz Puzdrowski**, pentru un mandat de 3 ani.

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.1432 alin 5 din Legea 31/1990, privind societatile comerciale, incepand cu data de 02.09.2016.

In data de 09.01.2017 a fost inregistrata la registrul Comertului de pe langa Tribunalul Ilfov incetarea contractului de mandat prin acordul partilor a domnului Stan Liviu din functia de Director Achizitii al Societatii Impact Developer & Contractor SA.

Consiliul de Administratie l-a revocat pe dl Bogdan Nicolae Geanta ca persoana imputernicita care actioneaza impreuna cu Directorul General, incepand cu data de 09.01.2017 si l-a numit pe domnul Gabriel Vasile, ca persoana imputernicita, conform art 1432 alin 5 din Legea 31/1990, privind societatile comerciale, urmand sa-si exercite atributiile impreuna cu Directorul General.

<b>Nume</b>	<b>Prenume</b>	<b>Functie</b>	<b>Cetatenia</b>
Puzdrowski	<u>Bartosz</u>	Director General	Romana
Geanta	Bogdan Nicolae	Director Financiar	Romana

#### **Bartosz Puzdrowski - Director General – din Septembrie 2016**

Bartosz Puzdrowski este un manager de succes specializat în sectorul imobiliar cu peste 20 de ani de experiență în domeniu, ocupând funcții de conducere în cele mai importante companii imobiliare specializate pe segmentele rezidențial, office și comercial. A fost, printre altele, membru de consiliu în cadrul companiei ICON Real Estate în Polonia și Finlanda, fiind responsabil pentru proiecte de dezvoltare și renovare rezidențială și office în Varșovia și Helsinki, director general al departamentului de dezvoltare imobiliară în cadrul Marvipol Group și CEO al Polnord SA (dezvoltatori rezidențiali de top din Polonia, listați la Bursa de Valori Varșovia).

Este absolvent al facultății de Filosofie și Sociologie și deținător al unui Master în Business și Marketing la Universitatea din Varșovia, precum și al programului de Executive MBA Varșovia – Illinois, cu specializarea în administrarea afacerilor și comerț.

#### **Bogdan Nicolae Geanta - Director Financiar – din iulie 2013**

Bogdan Geanta a absolvit Facultatea de Contabilitate si Facultatea de Drept si are peste 10 ani experienta in distributie, retail si real estate.

Este responsabil cu Planificarea financiara a afacerii, monitorizarea zilnica a operatiunilor financiare si responsabil cu raportarea financiara si managementul costurilor.

## Filialele Societatii

Societatea Impact detine investitii in urmatoarele parti afiliate:

	31-Dec-16			Valoarea contabila
	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Depreciere	
Clearline Development and Management SRL	100.00%	22,400,000	(8,022,774)	14,377,226
Actual Invest House SRL	6.23%	109,950	(109,950)	-
		<b>22,509,950</b>	<b>(8,132,724)</b>	<b>14,377,226</b>

Societatea Clearline Development and Management SRL detine restul de investitii de 93.77% in Actual Invest House SRL.

**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.

**Actual Invest House S.R.L.**, o companie in cadrul Grupului IMPACT, are un rol important in diversificarea gamei de servicii conexe vanzarii de locuinte. Actual Invest House colaboreaza cu cele mai importante institutii financiare din Romania in scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase si in cel mai scurt timp posibil, pentru clientii care urmeaza sa achizitioneze o locuinta. Totodata ofera servicii de administrare pentru noile dezvoltari rezidentiale si servicii de mobilare si decoratiuni interioare prin parteneriatul cu furnizorii de top, la preturi avantajoase, folosind materiale de calitate superioara.

## 10. Situatia financiar-contabila

Prezentarea situatiei economico-financiare pentru anul 2016 comparativ cu anii precedenti:

Indicatori conform IFRS (RON)		2014	2015	2016
Indicatori de rezultate	<b>Venituri operationale, din care:</b>	<b>32,599,575</b>	<b>117,157,155</b>	<b>152,181,219</b>
	Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	21,171,873	106,484,670	144,550,045
	Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chiriilor	4,377,164	4,123,351	4,184,235
	Venituri din vanzare de investitii imobiliare	6,088,013	4,295,138	2,189,510
	Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	0	0	0
	Alte venituri de natura operationala	962,525	2,253,996	1,257,429
	Alte venituri operationale - Litigiu ANAF	0	0	0
	<b>Cheltuieli operationale, din care:</b>	<b>(47,586,325)</b>	<b>(107,768,695)</b>	<b>(115,212,878)</b>
	Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(22,687,973)	(72,147,934)	(92,022,102)
	Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(2,778,621)	(2,703,858)	(2,878,913)
	Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(6,829,995)	(4,238,327)	(1,917,666)
	Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(3,465,610)	(4,687,171)	(2,528,353)
	Servicii prestate de terti	(1,705,169)	(9,843,405)	(9,201,795)
	Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(4,374,609)	(8,162,218)	(8,312,244)
	Alte cheltuieli de natura operationala	(5,744,348)	(5,985,782)	1,648,195
	<b>Rezultat operational (EBITDA)</b>	<b>(14,986,750)</b>	<b>9,388,460</b>	<b>36,968,341</b>
	Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(522,975)	(625,588)	(664,545)
	Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	4,543,299	3,721,254	(5,643,512)
	Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	16,967,592	1,745,128	492,053
	<b>Rezultat operational (EBIT)</b>	<b>6,001,166</b>	<b>14,229,254</b>	<b>31,152,337</b>
	Costul financiar net	(1,774,771)	(1,488,663)	(1,542,199)
	<b>Profit / Pierdere brut(a) (EBT)</b>	<b>4,226,395</b>	<b>12,740,591</b>	<b>29,610,138</b>
	Impozit pe profit	(135,252)	0	0
<b>Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei</b>	<b>4,091,143</b>	<b>12,740,591</b>	<b>29,610,138</b>	

Indicatori conform IFRS (RON)		2014	2015	2016
Indicatori de Patrimoniu	Imobilizari corporale	6,596,081	5,722,775	6,044,055
	Investitii imobiliare	230,979,061	214,898,889	136,736,403
	Imobilizari necorporale	154,405	117,491	232,663
	Imobilizari financiare	14,377,276	14,377,226	14,377,226
	Creante imobilizate	19,300,941	11,367,047	11,215,815
	<b>Total active imobilizate</b>	<b>271,407,764</b>	<b>246,483,428</b>	<b>168,606,162</b>
	Stocuri	158,125,501	177,887,026	282,813,138
	<b>Total active circulante</b>	<b>170,749,931</b>	<b>221,491,153</b>	<b>316,029,353</b>
	<b>Total active</b>	<b>442,157,695</b>	<b>467,974,581</b>	<b>484,635,515</b>
	Capital social	277,866,574	277,866,574	277,866,574
	<b>Capitaluri proprii</b>	<b>365,579,741</b>	<b>361,140,518</b>	<b>390,776,564</b>
	<b>Total datorii</b>	<b>76,577,954</b>	<b>106,834,063</b>	<b>93,858,951</b>
<b>Total pasive</b>	<b>442,157,695</b>	<b>467,974,581</b>	<b>484,635,515</b>	

	Indicatori conform IFRS (RON)	2014	2015	2016
Fluxuri de numerar	<b>Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>	<b>4,543,781</b>	<b>3,464,726</b>	<b>17,080,822</b>
	Numerar net din activitati de exploatare	(65,739,669)	7,883,080	(11,636,824)
	Numerar net utilizat in activitati de investitii	7,174,009	2,080,546	542,578
	Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	57,743,170	3,652,470	11,445,577
	Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului	(256,565)	-	-
	<b>Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie</b>	<b>3,464,726</b>	<b>17,080,822</b>	<b>17,432,153</b>

<b>RENTABILITATEA SOLVABILITATEA SI LICHIDITATEA</b>	<b>31-Dec-15</b>	<b>31-Dec-16</b>
<b>Eficienta capitalului angajat</b>		
Profit inainte de dobanzi si impozit (A)	-2,970,746	31,152,337
Capital angajat (B)	390,201,880	435,159,913
<b>A/B</b>	<b>-0.8%</b>	<b>7.2%</b>
<b>Rentabilitatea Activelor</b>		
Profit net (A)	-4,459,409	29,610,138
Total active ( B )	467,974,581	484,635,515
<b>A/B</b>	<b>-1.0%</b>	<b>6.1%</b>
<b>Eficienta capitalului propriu</b>		
Profit net (A)	-4,459,409	29,610,138
Capital propriu ( B )	361,140,518	390,776,564
<b>A/B</b>	<b>-1.2%</b>	<b>7.6%</b>
<b>Rata datoriei</b>		
Total datorii ( A )	106,834,063	93,858,951
Total active ( B )	467,974,581	484,635,515
<b>A/B</b>	<b>22.8%</b>	<b>19.4%</b>
<b>Rata datoriei (imprumuturi)</b>		
Total imprumuturi ( A )	45,789,003	57,234,580
Total active ( B )	467,974,581	484,635,515
<b>A/B</b>	<b>9.8%</b>	<b>11.8%</b>
<b>Gradul de indatorare (Imprumuturi vs. Capital propriu)</b>		
Total imprumuturi ( A )	45,789,003	57,234,580
Capital propriu ( B )	361,140,518	390,776,564
<b>A/B</b>	<b>12.68%</b>	<b>14.65%</b>
<b>Gradul de indatorare (Imprumuturi vs. Capital permanent)</b>		
Total imprumuturi ( A )	45,789,003	57,234,580
Capital propriu ( B )	361,140,518	390,776,564
<b>A/(A+B)</b>	<b>11.25%</b>	<b>12.78%</b>
<b>Indicatorul lichiditatii curente</b>		
Active curente ( A )	221,491,153	316,029,353
Datorii curente ( B )	77,772,701	49,475,602
<b>A/B</b>	<b>285%</b>	<b>639%</b>
<b>Indicatorul lichiditatii imediate</b>		
Active curente ( A )	221,491,153	316,029,353
Stocuri ( B )	177,887,026	282,813,138
Datorii curente ( C )	77,772,701	49,475,602
<b>( A - B )/ C</b>	<b>56%</b>	<b>67%</b>

## 11. 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, sub supravegherea Consiliului de Administratie.

Elementele de guveranta 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

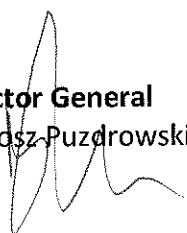
In septembrie 2015, BVB a emis un nou Cod de Guvernanta Corporativa. Prevederile noului Cod sunt examinate cu atentie de catre Societate, iar statusul conformarii cu prevederile acestuia este evaluat in mod corespunzator de catre Societate.

De-a lungul anilor, Societatea s-a conformat cu prevederile CGC si in prezent intreprinde demersuri pentru a se conforma si cu prevederilor noului Cod.

**Presedinte C.A.**  
Iuliana Mihaela Urda



**Director General**  
Bartosz Puzdrowski



**Director Financiar**  
Bogdan Geanta

