IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

RAPORTUL CONSOLIDAT AL

Consiliului de Administratie

Pentru anul 2015

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

CUPRINS

1. PREZENTAREA COMPANIEI
    - 1.1. Despre IMPACT
    - 1.2. Consiliul de Administratie
    - 1.3. Conducerea Executiva a Companiei
    - 1.4. Entitati din cadrul Grupului
    - 1.5. Auditorul IMPACT
    - 1.6. IMPACT pe Piata de Capital
2. GUVERNANTA CORPORATIVA
3. ACTIVITATEA IMPACT IN ANUL 2015
    - 3.1. Piata imobiliara si economia romaneasca in 2015 - Imagine de ansamblu.
    - 3.2. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2015
    - 3.3. Principalele obiective ale IMPACT in anul 2015
    - 3.4. Linii strategice pentru vanzarea proiectelor din portofoliu in 2015
    - 3.5. Linii strategice pentru vanzarea unor loturi de teren din portofoliu
    - 3.6. Comparatie bugetat versus realizat 2015
4. ALTE INFORMATII DESPRE COMPANIE
    - 4.1. Structura salariatilor
    - 4.2. Elemente de management al riscului
5. PLAN DE ACTIUNE PENTRU 2016
    - 5.1. Greenfield Residence – faza II
    - 5.2. Loturi de teren pentru case
    - 5.3. Dezvoltarea de noi proiecte rezidentiale in noi locatii din Bucuresti
        - 5.3.1. Dezvoltarea unui nou proiect in Bucuresti, situat in Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea
        - 5.3.2. Dezvoltarea unui nou proiect in Bucuresti, situat pe B-dul. Barbu Vacarescu
6. SURSE DE FINANTARE A ACTIVITATII DIN ANUL 2016
7. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI
8. INDICATORI DE PERFORMANTA

1. PREZENTAREA COMPANIEI

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 24 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 2015, compania era implicata in dezvoltari rezidentiale situate in patru 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 pregatit documentatia pentru demararea constructiei altor 39 de blocuri, ce vor reprezenta **Ansamblul Platanilor**, avand 888 apartamente, ce vor fi finalizate incepand cu trim.4 al acestui an.

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

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;
- Liviu Stan, Administrator si Director General si de Achizitii;
- Gabriel Vasile, Administrator;
- Konstantinos Tasoulas, Administrator;
- Victor Rachita, Administrator provizoriu.

Dna. Iuliana Mihaela Urda a fost aleasa in Consiliul 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, iar Dl. Konstantinos Tasoulas a fost ales administrator de catre Adunarea Generala Ordinara care a avut loc in data de 25.04.2015.

Membrii Consiliului de Administrație al IMPACT, luand act de demisia dlui. Lucian Claudiu Mateescu din functia de Administrator si Director General, incepand cu data de 14 decembrie 2015, l-au numit pe o perioada provizorie in functia de Director General, pe dl. Liviu Stan, care ocupa si functia de Director de Achizitii.

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.

1.3. Conducerea Executiva a Companiei

Consiliul de Administratie a decis ca dl. Liviu Stan, Director General si de Achizitii si dl. Bogdan Nicolae Geanta, Director Financiar, sunt imputerniciti sa reprezinte societatea, in conformitate cu prevederile art.143 2 alin 5 din Legea 31/1990, privind societatile comerciale, incepand cu data de 14.12.2015.

Nume	Prenume	Functie	Cetatenia
Stan	Liviu	Director General si de Achizitii	Romana
Geanta	Bogdan Nicolae	Director Financiar	Romana

1.4. Entitati din cadrul Grupului

IMPACT detinea titluri de participare la sfarsitul anului 2015 la urmatoarele societati:

	Nota	Drept de proprietate	
		31 decembrie 2015	31 decembrie 2014
Clearline Development and Management SRL		100,00%	100,00%
Actual Invest House		100,00%	100,00%

Clearline Development and Management SRL (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, iar pentru acest proiect exista un litigiu prezentat in rapoartele curente.

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 România in scopul gasirii 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 dezvoltarii rezidentiale si servicii de mobilare si decoratiuni interioare prin parteneriatul cu furnizorii de top, la preturi avantajoase, folosind materiale de calitate superioara.

1.5. Auditorul IMPACT

Prin hotararea AGA din 7 noiembrie 2015 s-a revocat auditorul KPMG ROMANIA SRL, ales in AGA din aprilie 2015, ca urmare a imposibilitatii semnarii contractului in conditiile ofertei din aprilie 2015. Noul auditor ales in AGA din 7 noiembrie 2015 este DELOITTE AUDIT SRL.

DELOITTE AUDIT SRL a fost desemnat prin hotarare AGA sa auditeze situatiile financiare pentru anul 2015, intocmite sub responsabilitatea managementului companiei in conformitate cu standardele internationale – IFRS (inclusiv situatii financiare consolidate). Raspunderea auditorului fata de companie si AGA este stabilita si limitata conform legii.

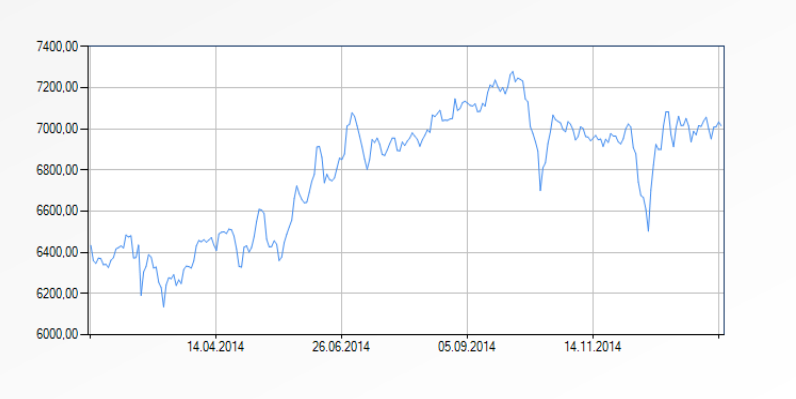
1.6. IMPACT pe Piata de Capital

Evolutie pret actiune IMPACT (feb.2014 – feb. 2015)

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.

Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul lunii decembrie 2015 era de 58 mil. EUR.

Evolutie Indice BET (feb.2014 – feb. 2015)



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 Depozitarul Central si comunicarilor catre BVB, printre actionarii care detineau peste 10% din actiunile firmei la data de 07.01.2016 se numara: Gheorghe Iaciu detinea 49,04%, Andrici Adrian detinea 11,73% din capitalul social, SWISS CAPITAL in concert cu un grup de actionari afiliati SWISS CAPITAL detineau 10.67% din capitalul social, iar 28.56% era detinut de alti actionari.

La 07.01.2016, 28.06% dintre actiuni erau detinute de persoane juridice si 71.94% din actiuni erau detinute de persoane fizice.

La 31 decembrie 2015 indicele BET a inregistrat o scadere de 1% fata de inceputul anului, iar actiunile IMP au inregistrat o scadere de 37% (0.97 lei/actiune la 31.12.2015 fata de 1.4850 lei/actiune la 31.12.2014), dupa o crestere sustinuta in anul precedent.

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, 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.

3. ACTIVITATEA IMPACT IN ANUL 2015

3.1. Piata imobiliara si economia romaneasca in 2015 - Imagine de ansamblu.

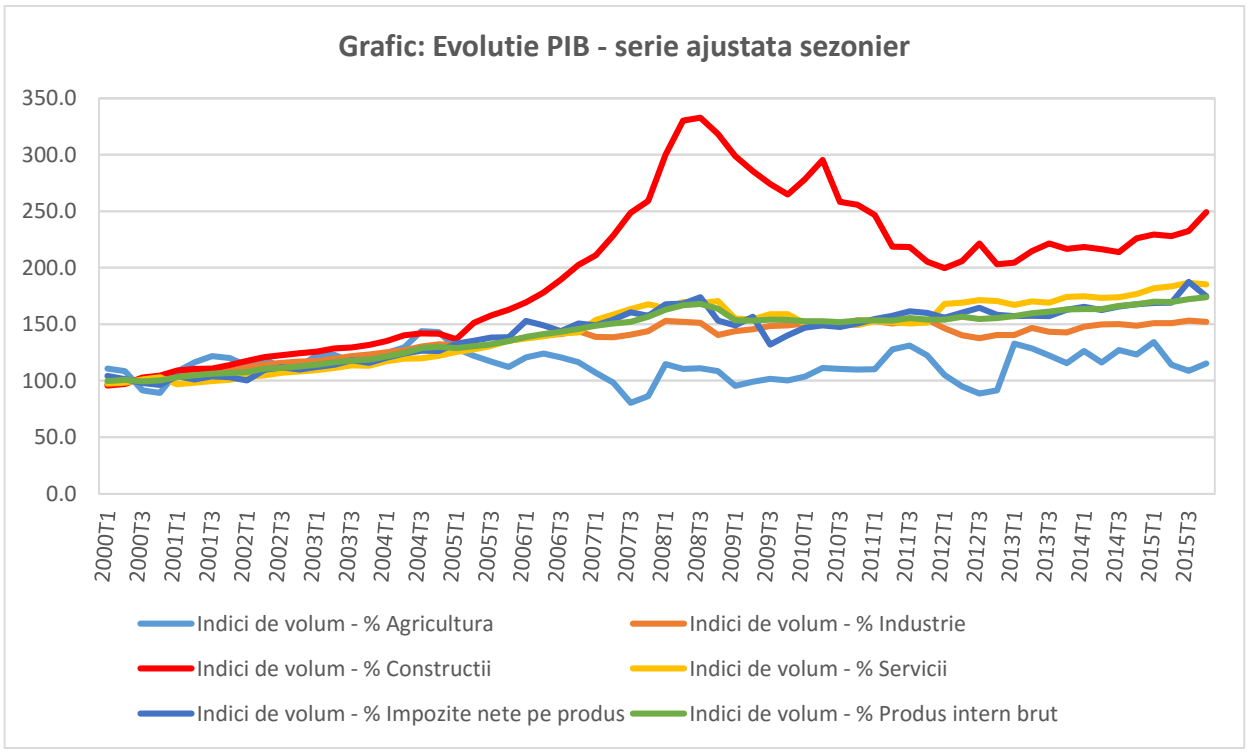
PIB.

Romania a inregistrat in 2015 o crestere economica, in termeni reali, cu 3,7% fața de anul 2014, mentinand si in 2015 una dintre cele mai mari cresteri din Europa.

Produsul Intern Brut estimat pentru anul 2015 a fost de 710.266,6 milioane lei preţuri curente.

Potrivit datelor Institutului National de Statistica (INS), la cresterea PIB in anul 2015, raportat la 2014, au contribuit toate ramurile economiei, cu excepția agriculturii, silviculturii si pescuitului, contribuții pozitive mai importante avand urmatoarele ramuri:

- comerțul cu ridicata si cu amanuntul; repararea autovehiculelor si motocicletelor; transportul si depozitarea; hotelurile si restaurantele (+1,0%), cu o pondere de 15,8% la formarea PIB si al caror volum de activitate s-a majorat cu 6,4%;
- construcțiile (+0,6%), cu o pondere de 7,4% la formarea PIB si al caror volum de activitate s-a majorat cu 8,8%;
- informațiile si comunicațiile (+0,6%), cu o pondere mai redusa la formarea PIB (5,7%), dar care au inregistrat o crestere semnificativa a volumului de activitate (11,8%);
- industria (+0,5%), cu o pondere de 23,2% la formarea PIB si al carei volum de activitate s-a majorat cu 2,0%;
- impozitele nete pe produs (+0,7%), cu o pondere de 12,1% la formarea PIB, si al caror volum de activitate s-a majorat cu 5,7%.



Din punctul de vedere al utilizarii PIB, cresterea s-a datorat, in principal, cheltuielii pentru consum final al gospodariilor populaţiei, al carei volum s-a majorat cu 6,2%, contribuind cu 3,8% la cresterea PIB.

De asemenea, formarea bruta de capital fix a avut o contribuţie de 1,8%, dupa ce volumul sau a crescut cu 7,5%.

O contribuţie negativa importanta la cresterea PIB a avut-o exportul net (-1,6%), consecinţa a cresterii cu 4,7% a volumului exporturilor de bunuri si servicii corelata cu o crestere mai mare a volumului importurilor de bunuri si servicii, cu 8,4%.

Rata Somajului

La sfarsitul lunii decembrie 2015, rata somajului inregistrat la nivel naţional a fost 4,90%, cu 0,2 pp mai mare faţa de cea din luna noiembrie 2015 si cu 0,39 pp mai mica faţa de cea din luna decembrie 2014.

In ceea ce priveste numarul total de someri inregistraţi in evidenţele agenţiilor teritoriale pentru ocuparea forţei de munca, la finele lunii decembrie 2015, acesta a crescut cu 1.503 de persoane fata de finele lunii precedente, ajungand la 436.242 de persoane.

Rata Inflatiei

”Preţurile de consum in luna decembrie 2015, comparativ cu luna decembrie 2014, au fost mai mici cu 0,9%, masurate prin IPC, si cu 0,7%, masurate prin IAPC”, se arata intr-un comunicat al Institutului Naţional de Statistica.

Per ansamblu, in 2015 prețurile de consum au scazut cu 0.6% an/an (respectiv cu 0.4% an/an pe IAPC), evoluție influențata de factori precum: scaderea cotei TVA la alimente si servicii de alimentație (de la 24% la 9% incepand cu 1 iunie), declinul cotațiilor internaționale la țiței (cu circa 47% an/an) cu impact asupra prețurilor la pompa, fluctuațiile din piețele valutare (EUR/RON, EUR/USD, USD/RON), calendarul de liberalizare a pieței energiei.

Piata Imobiliara

In anul 2015, volumul lucrarilor de construcţii a crescut faţa de anul 2014, ca serie bruta cu 10,4%. Pe elemente de structura au avut loc cresteri astfel: lucrarile de reparaţii capitale cu 31,8%, lucrarile de intreţinere si reparaţii curente cu 13,3% si la lucrarile de construcţii noi cu 5,2%. Pe obiecte de construcţii, volumul lucrarilor de construcţii a crescut la construcţiile ingineresti cu 20,0% si la cladirile nerezidentiale cu 1,1%. La cladirile rezidentiale volumul lucrarilor de constructii a scazut cu 5,8%.

Investitiile concretizate in lucrari de constructii noi au crescut, in anul 2015, la 31.718,10 milioane lei, reprezentand 44,5% din totalul investitiilor realizate in economia nationala, care s-au cifrat la 71.335,30 milioane de lei, conform datelor Institutului National de Statistica (INS).

In anul 2015 au fost terminate 47.017 locuinte, in crestere cu 4.428 locuinte fata de anul 2014.

Situatia locuintelor terminate pe regiuni de dezvoltare si principalele surse de finantare in anul 2015, se prezinta astfel:

	Locuinte terminate - total -	Fonduri publice	Fonduri Private
TOTAL	**47017**	**1325**	**45692**
Nord – Est	7664	212	7452
Sud – Est	4938	106	4832
Sud – Muntenia	4968	223	4745
Sud – Vest Oltenia	2428	89	2339
Vest	4112	205	3907
Nord – Vest	6167	201	5966
Centru	5658	275	5383
Bucuresti – Ilfov	11082	14	11068

Sursa: INS

Dupa sapte ani de scadere, piata imobiliara a inceput sa-si revina usor, 2015 fiind anul in care pretul apartamentelor au inceput sa revina pe crestere. Sfarsitul acestui an ne arata ca tendinta pietei este de crestere, in conditiile in care numarul de achizitii de locuinte este mai mare decat in anul precedent. Analistii sustin ca acestea sunt primele semne are unei posibile reveniri a pietei imobiliare.

Un alt studiu al pietei imobiliare, citat de Agerpres, arata ca, pe anumite zone, cresterile inregistrate la pretul apartamentelor a depasit chiar pragul de 10%. Studiul citat arata ca cele mai mari cresteri de preturi la locuinte s-au inregistrat in acest an in Cluj, Timisoara si Suceava, iar ieftiniri au fost semnalate la Sibiu, Resita si Focsani. Astfel, in topul celor mai scumpe orase, raportat la pretul apartamentelor, se afla Cluj-Napoca, Bucuresti si Constanta, iar cele mai ieftine locuinte sunt in Resita, Targoviste, Zalau si Satu Mare.

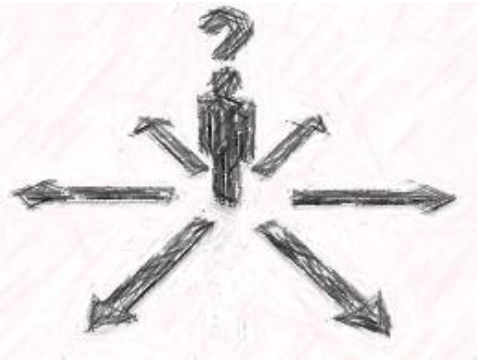
Rezultatele de final de an arata clar ca in 2015 volumul de tranzactii la nivel national a fost mai bun decat anul trecut.

Datele din piata arata ca unele dintre cele mai spectaculoase dezvoltari imobiliare se gasesc tot in Bucuresti.

Analizand datele oficiale ale Institutului National de Statistica (INS), constatam ca livrarile de locuinte din 2015 sunt superioare celor din perioada de boom, din 2008, cand au fost finalizate 10.192 de unitati. Analistii sustin ca numarul mare de locuinte livrate arata ca piata se dezmorteste, iar in perioada de criza dezvoltatorii au continuat sa lucreze.

„Principalii dezvoltatori de pe piata sunt cei romani, care in perioada de criza, de scadere a preturilor, intre 2009-2012, au fost printre putinii care au construit, au capatat experienta, au inteles foarte bine piata si astazi domina constructiile rezidentiale“, a declarat Matei Malos.

3.2. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2015



Anul 2015 a fost marcat pe de o parte de finalizarea primei etape formata din 9 blocuri cu 252 de apartamente din cadrul noii dezvoltari rezidentiale din Ansamblul Salcamilor, situat in cartierul GREENFIELD, iar pe de alta parte, de inceperea a trei noi cicluri de productie (26 blocuri cu 672 apartamente) aferente Ansamblului Salcamilor (Etapa 2 in primavara, iar etapele 4 si 3 au avut startul in vara si toamna anului 2015).

Incepand cu primavara anului 2015 s-a demarat semnarea contractelor de vanzare-cumparare si predarea locuintelor catre noii proprietari. Vanzarile au continuat intr-un ritm alert pana la sfarsitul anului.

In cursul anului 2015 s-au semnat rezervari si promisiuni de vanzare-cumparare din etapele 1, 2 si 4 ale Ansamblului Salcamilor, intr-un ritm din ce in ce mai intens. La 31 decembrie 2015 erau semnate 340 de contracte de vanzare in Ansamblul Salcamilor si 138 de promisiuni si rezervari, gradul de contractare al primelor 3 etape de dezvoltare scoase la vanzare, fiind de aproape 50%.

Planul de dezvoltare pentru 2015 a fost accelerat pentru a preintampina cererea existenta in piata.

In privinta cartierului Greenfield, obiectivul managementului este ca in primavara si vara anului 2016 sa demareze lucrarile de constructie la un nou ansamblu rezidential in cartierul Greenfield – Ansamblul Platanilor, care va cuprinde 39 de blocuri si aproximativ 888 apartamente.

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.

De asemenea, pentru sustinerea activitatii de dezvoltare si finantarea proiectelor mentionate, societatea si-a propus obtinerea unei finantari de pe piata de capital de pana la 135 milioane lei prin emisiunea de obligatiuni corporative. In acest sens Adunarea Generala din 7 noiembrie 2015 a aprobat modificarea conditiilor emisiunii de obligatiuni, iar managementul companiei a inceput demersurile pentru realizarea prospectului de emisiune.

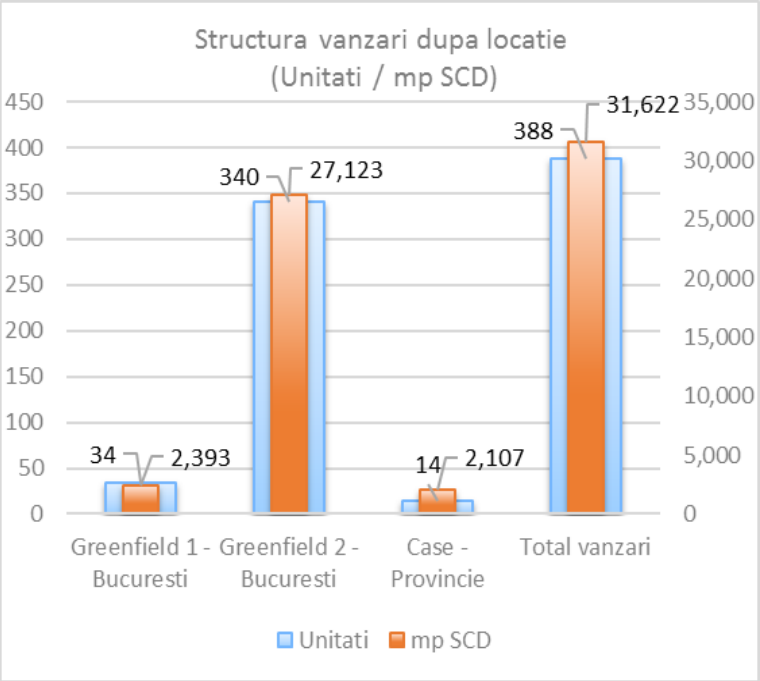
3.3. Principalele obiective ale IMPACT in anul 2015:

- **Vanzarea locuintelor finalizate in Bucuresti, Ploiesti, Oradea si Constanta;**

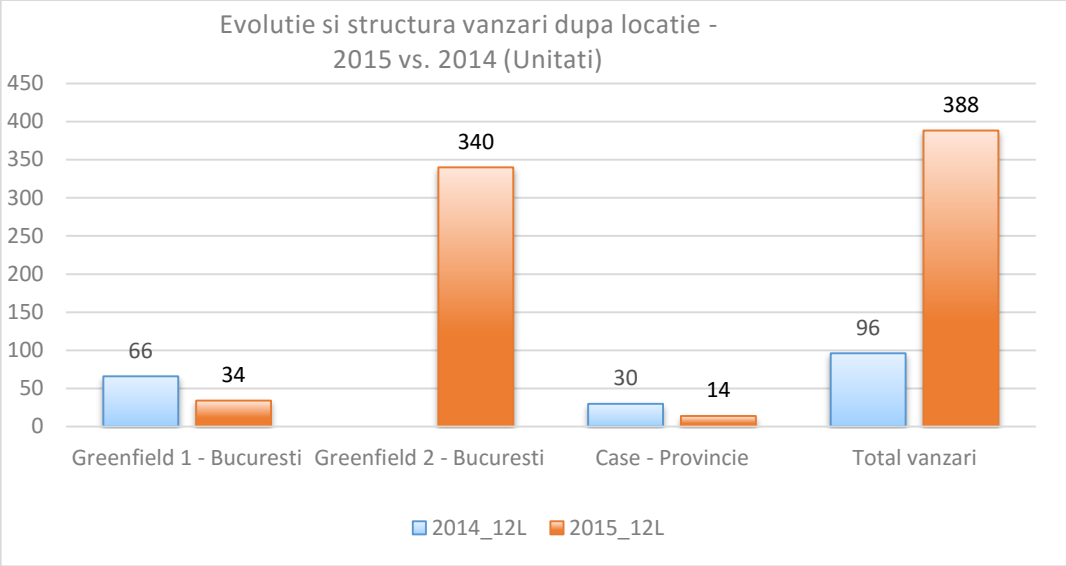
In anul 2015 s-au vandut 388 case si apartamente, cu o suprafata construita desfasurata de 31.622 mp.

Vanzarile de locuinte s-au realizat in:
- Bucuresti - GREENFIELD 2 - Ansamblul Salcamilor: 340 apartamente
- Bucuresti - GREENFIELD 1 - 34 apartamente
- alte cartiere din tara : 14 case.

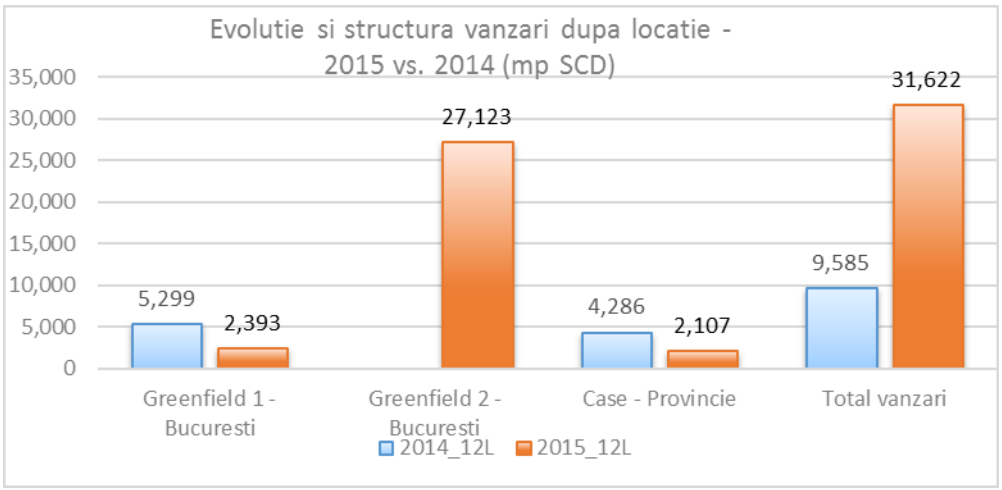
Comparativ cu anul 2014, s-a inregistrat o crestere remarcabila a vanzarilor de apartamente din GREENFIELD, ca urmare a finalizarii dezvoltarilor rezidentiale incepute de Impact in vara anului 2014 -- ansamblurile SALCAMILOR 1 si 2 (18 blocuri si 504 apartamente).



Cresterea vanzarilor in GREENFIELD a fost favorizata de calitatile noului produs rezidential precum si de avantajele oferite de ansamblul rezidential, care impreuna au creat un avantaj competitiv pentru cumparator. De asemenea, cresterea apetitului cumparatorilor asociat cu interesul crescut manifestat de banci referitor la finantarea acordata au favorizat cresterea vanzarilor.

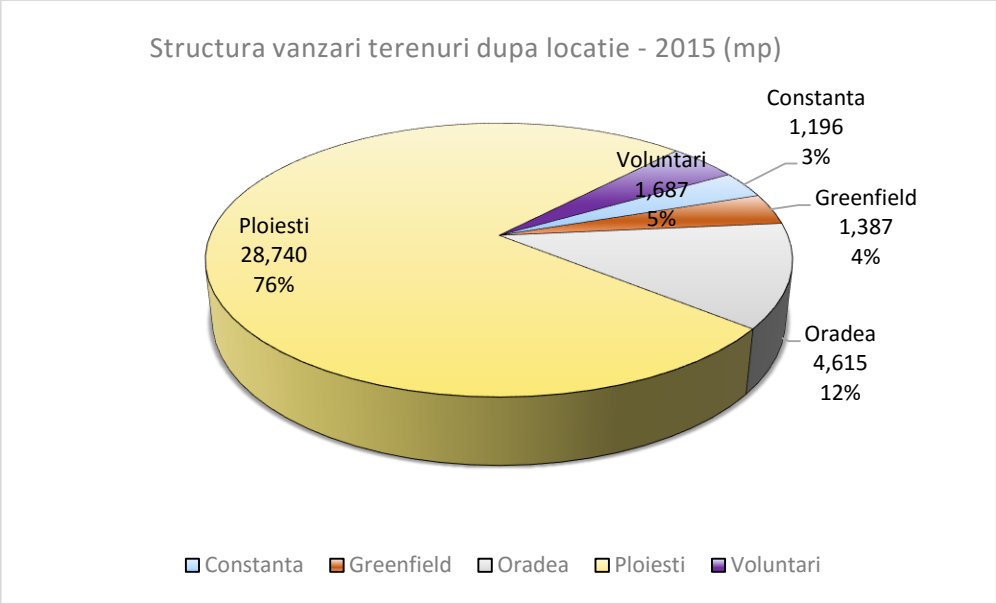


Avand in vedere ca a crescut considerabil numarul unitatilor in vandute in 2015 fata de 2014, a crescut proportional si suprafata construita desfasurata vanduta cu aproximativ 22.000 mp.

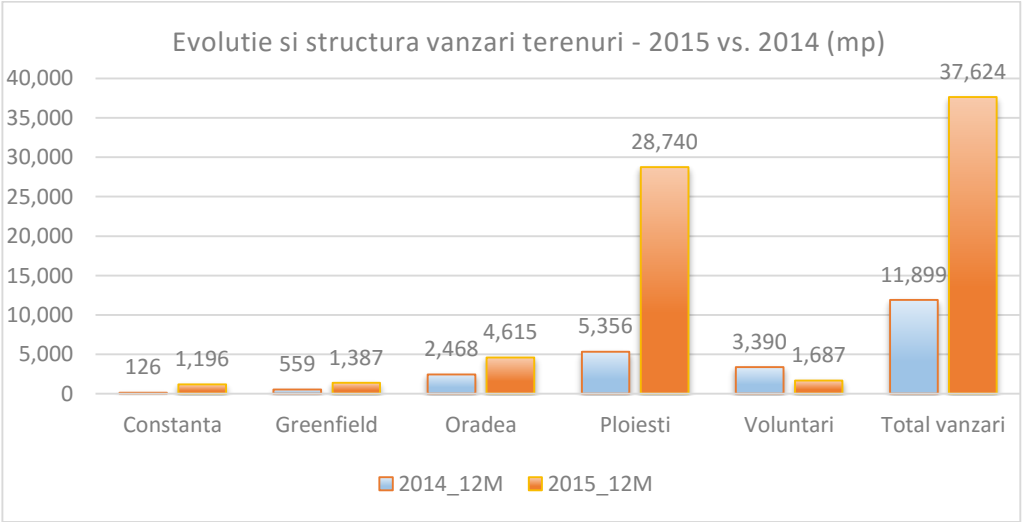


- **Oferirea la vanzare a loturilor de teren persoanelor fizice si persoanelor juridice, pentru dezvoltarea de case sau de mici spatii comerciale.**

In anul 2015 au fost vandute loturi de teren in suprafata 37.624 mp in Ploiesti, Voluntari, Constanta, Oradea si Bucuresti.



Fata de anul 2014, vanzarile de loturi de teren au crescut de 3 ori, in principal pe seama activitatilor de vanzare sustinuta intens si concretizata in lichidizarea portofoliului de terenuri din proiectul de la Ploiesti (in suprafata de peste 28.000 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.

- **Continuarea ciclului de productie, prin inceperea lucrarilor la o noua faza de dezvoltare rezidentiala in cartierul GREENFIELD**

In aprilie 2015 au inceput lucrarile pentru a 2-a etapa din Ansamblul Salcamilor, avand o suprafata construita de 22.000 mp, respectiv 9 blocuri cu 252 de apartamente, etapa finalizata in noiembrie 2015.

Lucrarile pentru etapele a 3-a si a 4-a din Ansamblul Salcamilor, totalizand alte 420 apartamente, au demarat in vara anului 2015 si vor fi finalizate in prima jumatate a anului 2016. Ansamblul Salcamilor este compus din 35 blocuri, avand 924 apartamente.

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.

3.4. Linii strategice pentru vanzarea proiectelor din portofoliu in 2015

Ca urmare a schimbarilor care s-au inregistrat pe piata imobiliara in ultimii patru ani, in 2015, IMPACT a continuat sa opereze modificari in activitatea sa operationala, cu scopul unei cat mai bune adaptari la conditiile de piata actuale.

In ultimii doi ani, prioritatea principala a companiei a fost valorificarea cat mai eficienta a locuintelor din portofoliu.

IMPACT s-a concentrat, in principal, pe vanzarea de locuinte, in detrimentul inchirierii acestora, cu scopul cresterii lichiditatilor companiei. Astfel se explica numarul scazut de inchirieri din anul 2015.

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.

Cresterea considerabila a vanzarilor in GREENFIELD (de la 66 in 2014 la 374 unitati in 2015), a fost favorizata de cresterea apetitului cumparatorilor in noul climat economic post criza, de ajustarea pretului la noile caracteristici ale pietei, dar si de o promovare mai intensa a produselor si de interesul manifestat de banci referitor la finantarea acordata.

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

In anul 2015, 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, Voluntari, Ploiesti, Constanta si Oradea.

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 versus realizat 2015

Bugetul de vanzari aferent anului 2015 are o deviatie de 29%, atat cantitativa cat si valorica.

Planul de vanzari aprobat a fost urmatorul:

- 71 de unitati din stocul vechi de imobile
- 450 de unitati din dezvoltarile noi
- 43.340 mp loturi de teren in Constanta, Ploiesti, Oradea si Bucuresti.

Bugetul de vanzari din stocul vechi a avut o deviatie de aproximativ 28% datorita apetitului scazut in provincie pentru case, si preferintelor cumparatorilor din Greenfield pentru apartamentele noi.

In ce priveste dezvoltarile noi, din cauza faptului ca documentatiile de autorizare au fost obtinute cu intarziere, la care se adauga unele intarzieri la contractori, compania nu a finalizat in timing-ul bugetat constructia celor 252 apartamente din faza a 2-a a Ansamblului Salcamilor, astfel, tranzactionarea acestora in anul fiscal 2015 nu a fost in linie cu bugetul. Mentionam ca la sfarsitul anului 2015 societatea inregistra un numar de 138 de imobile rezervate in Ansamblul Salcamilor, faza 2.

In anul 2015 au fost vandute loturi de teren in suprafata 37.624 mp in Ploiesti, Voluntari, Oradea si Bucuresti, mai mult de jumatate din loturile de teren vandute fiind la Ploiesti, deviatia inregistrata fata de buget este de 67%, fiind generata din nerealizarea vanzarilor de la Constanta.

Apetitul pentru achizitia de terenuri este in continuare redus, compania face eforturi in vederea viabilizarii acestora si accelerarii procesului de vanzare.

Variatii semnificative fata de buget s-au inregistrat la:

- cresterea cu 8% a cheltuielilor cu administrarea proiectelor pe seama lucrarilor realizate in cartierul Greenfield I: refacere fata imobile, refacere hidroizolatie;
- cresterea cu 11,5 % a costurilor administrative, in mod special datorita inceperii fluxului de productie;
- compania a inregistrat provizioane pentru litigiul ANAF, in suma neta de 17,2 mil. ron, suma care nu a fost bugetata.

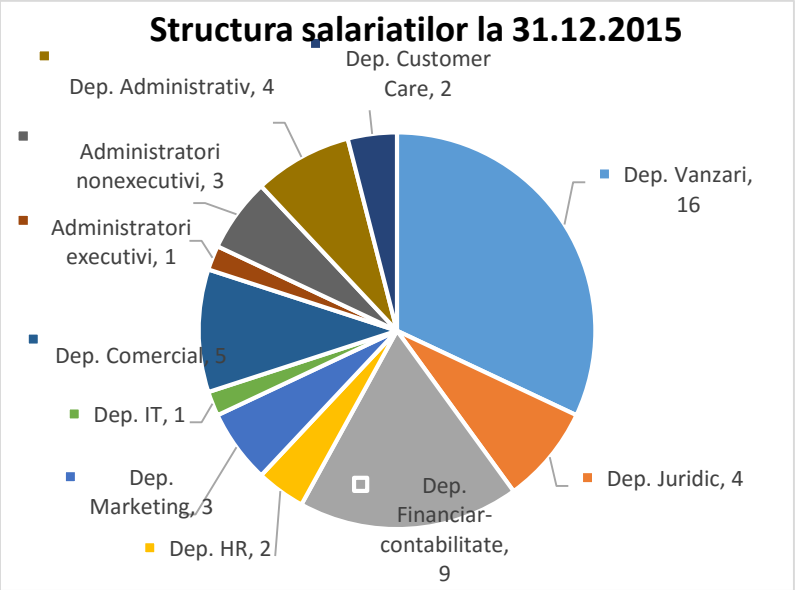
Bugetul propus pentru anul 2015 (*RON*)	**Bugetat**	**Realizat**	**%**
Total Venituri, din care	***161,760,194***	***112,834,798***	***-30.25%***
Venituri din vanzari de locuinte stoc existent	*16,414,585*	*11,865,331*	*-27.71%*
Venituri din vanzari de terenuri	*15,094,527*	*4,930,316*	*-67.34%*
Venituri din vanzari de locuinte dezvoltare noua	*130,251,082*	*96,039,152*	*-26.27%*
Total Cheltuieli Operationale, din care	***-127,302,811***	***-99,673,602***	***-21.70%***
Costul bunurilor vandute - locuinte stoc existent	*-15,750,603*	*-11,869,115*	*-24.64%*
Costul bunurilor vandute – terenuri	*-10,752,244*	*-7,046,335*	*-34.47%*
Costul bunurilor vandute - locuinte dezvoltare noua	*-90,267,333*	*-69,113,269*	*-23.43%*
Cheltuieli cu administrarea portofoliului de proiecte	*-2,851,757*	*-3,079,432*	*7.98%*
Cheltuieli administrative	*-7,680,874*	*-8,565,451*	*11.52%*
Rezultat Operational (EBITDA)	***34,457,383***	***13,161,196***	***-61.80%***
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	*-548,845*	*-625,115*	*13.90%*
Provizioane si alte cheltuieli neprevazute	*-5,308,655*	*-15,495,475*	*191.89%*
Rezultat Operational (EBIT)	***28,599,883***	***-2,959,394***	***-110.35%***
Dobanzi nete	*-2,419,321*	*-1,439,883*	*-40.48%*
Diferente de curs nete	*244,557*	*-60,132*	*-124.59%*
Rezultat Brut (EBT)	***26,425,119***	***-4,459,409***	***-116.88%***
Impozit pe profit	*0*	*0*	
Rezultat Net	***26,425,119***	***-4,459,409***	***-116.88%***

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

4. ALTE INFORMATII DESPRE COMPANIE:

4.1. Structura salariatilor

Societatea avea la sfarsitul anului 2015 un numar de 50 salariati din care 1 persoana se afla in concediu de ingrijire copil, 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.

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/sau 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 2016

Principiile generale care stau la baza intocmirii planului de activitate si a bugetului pentru 2016 si anii urmatori, au fost:

- cresterea cifrei de afaceri si a veniturilor obtinute din vanzarea de locuinte noi
- focusare pe dezvoltarea etapelor urmatoare de constructie in GREENFIELD
- lichidarea stocurilor de terenuri din alte localitati
- viabilizarea / lotizarea terenurilor in scopul vanzarii, identificarea unor oportunitati pentru terenurile din portofoliu prin atragerea unor parteneriate
- planificarea riguroasa a noilor proiecte
- gestionarea atenta si lichidizarea activelor non-core (active care nu sunt necesare activitatii principale a companiei
- maximizarea profitabilitatii capitalului investit, minimizarea termenelor de recuperare a investitiei
- principiul suprapunerii sistemului bugetar, pe sistemul de autoritate din companie
- implementarea unui standard eficient de comunicare si transparenta in scopul promovarii in comunitatea investitorilor si a analistilor
- principiul solidaritatii interdepartamentale si al concordantei cu politica generala a companiei
- stabilirea unui plan de afaceri cu viziune pe termen lung care sa permita o structura financiara optima
- angajarea unor credite, un grad de indatorare optim in jurul valorii de 20%
- managementul financiar axat pe eficientizarea costurilor si maximizarea veniturilor
- optimizarea costurilor de functionare si administrare, control a costurilor indirecte
- implementarea unei politici antreprenoriale si de project management adecvate si eficiente
- 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
- stabilirea clara a structurii si echipelor responsabile cu dezvoltarea fiecarui proiect, procedurilor si fluxurilor de lucru
- implementarea unui sistem de control al costurilor in timp real
- tinerea sub control a costurilor indirecte

- gestionarea atenta a activelor non-core (active care nu sunt necesare activitatii principale a companiei) in scopul lichidarii acestora.
- in pregatirea actualului buget de venituri si cheltuieli pentru 2016 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 – Faza II

In primavara anului 2016 IMPACT demareaza 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 2016 vor demara lucrarile la inca 18 blocuri, respectiv 412 apartamente (42.000 mp SCD).

Noile dezvoltari rezidentiale vor beneficia de toate avantajele locatiei comunicate sub brandul Greenfield (900 ha de padure, in vecinatatea Padurii Baneasa, 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: Baneasa si Henri Coanda).

A doua 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.

In toamna anului 2016 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 pentru constructia de case in Voluntari, Constanta si Oradea, 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 noi proiecte rezidentiale in noi locatii din Bucuresti

5.3.1. Dezvoltarea unui nou proiect in Bucuresti, situat in Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea

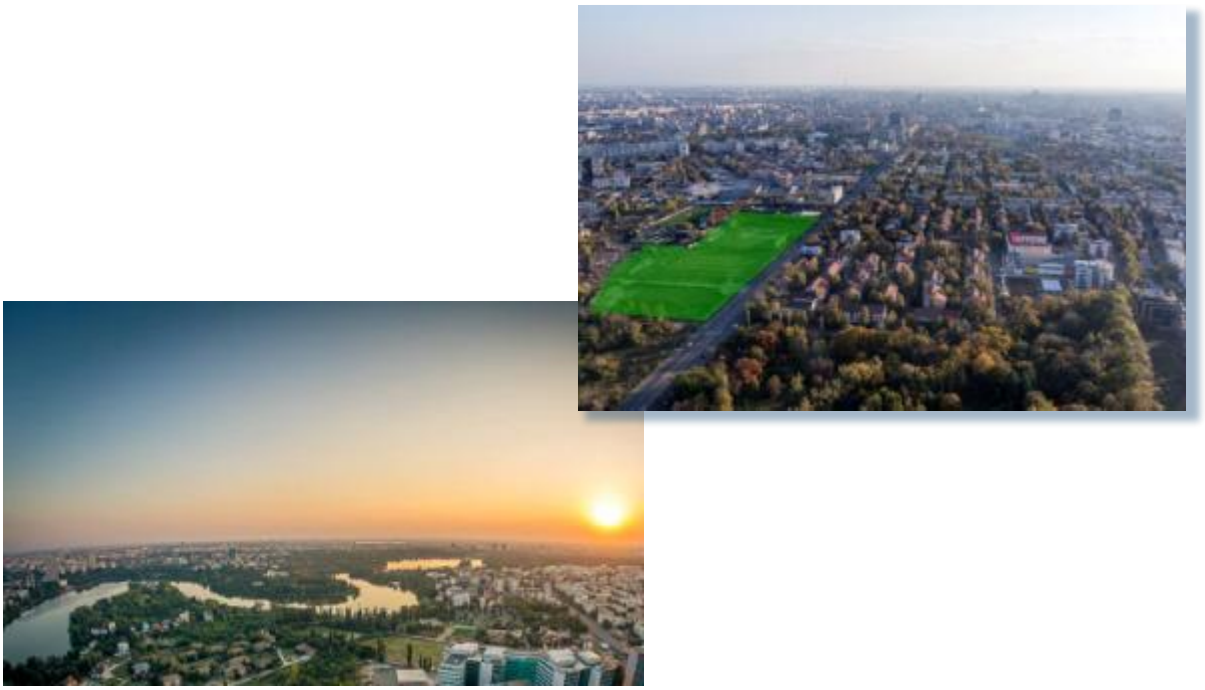
In cursul anului 2016, IMPACT a demarat documentatia tehnica pentru dezvoltarea unui nou proiect rezidential in Bucuresti, in zona Prelungirea Ghencea - Bd. Timisoara, unde societatea detine un teren in suprafata de aproximativ 26 ha.

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

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

In septembrie 2014 IMPACT a achizitionat pentru o noua dezvoltare imobiliara un teren situat in Bucuresti, intr-o zona semi-centrala, pe Bd. Barbu Vacarescu. S-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.

La achizitionarea terenului s-a tinut cont de gradul de dezvoltare a infrastructurii din zona, proximitatea transportului public, cu spatii comerciale, cladiri business, scoli, gradinite si spatii verzi.



Caracteristicile zonei Barbu Vacarescu:
Locatie excelenta, in imediata proximitate a centrului 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%
- 2 proiecte cu peste 80.000 mp aflate in diverse stadii de constructie care vor fi livrate in perioada 2015 – 2016.

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, cu incepere din 2016):	
	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 2016

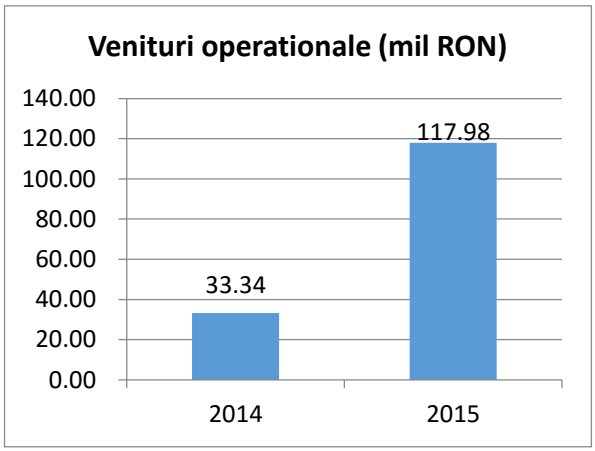
In vederea continuarii activitatii de dezvoltare a proiectelor companiei, IMPACT va utiliza surse mixte de finantare:

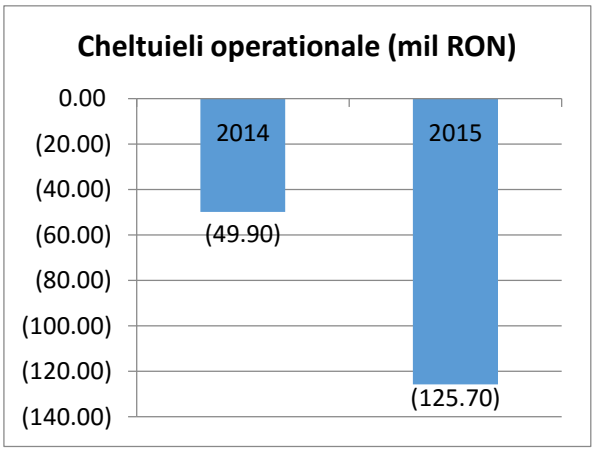
- disponibilitati obtinute din vanzarea locuintelor si a loturilor de teren existente in portofoliu, conform planului de vanzari pentru anul 2016
- autofinantare prin contractare locuintelor din a 2-a etapa de dezvoltare a cartierului Greenfield II
- atragerea de finantare de pe piata de capital prin emisiune de obligatiuni
- 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 (RON)	2014	2015
Indicatori de rezultate	**Venituri operationale, din care:**	**33,344,412**	**117,982,930**
	Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	21,398,398	107,032,653
	Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate clientilor	4,360,129	4,038,216
	Venituri din vanzare de investitii imobiliare	6,382,336	4,295,138
	Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	0	0
	Alte venituri de natura operationala	1,203,549	2,616,923
	Cheltuieli operationale, din care:	**-49,902,129**	**-125,704,584**
	Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	-23,072,834	-72,606,379
	Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	-2,787,741	-2,709,921
	Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	-7,170,831	-4,238,327
	Cheltuieli privind materiile prime si materiale	-3,498,779	-4,763,579
	Servicii prestate de terti	-1,699,079	-8,882,554
	Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	-4,760,989	-9,137,866
	Alte cheltuieli de natura operationala	-6,911,876	-6,165,958
	Provizioane	0	-17,200,000
	Rezultat operational (EBITDA)	**-16,557,717**	**-7,721,654**
	Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	-532,940	-630,871
	Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	1,597,693	3,362,558
	Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	16,967,592	1,745,128
	Rezultat operational (EBIT)	**1,474,628**	**-3,244,839**
	Costul financiar net	-1,774,159	-1,487,161
	Profit / Pierdere brut(a) (EBT)	**-299,531**	**-4,732,000**
	Impozit pe profit	-129,556	0
	Profitul / (pierderea) net(a) a(l) perioadei	**-429,087**	**-4,732,000**
Indicatori de Patrimoniu	Imobilizari corporale	6,817,393	5,727,176
	Investitii imobiliare	230,979,061	214,898,889
	Imobilizari necorporale	175,928	131,555
	Imobilizari financiare	0	0
	Creante imobilizate	19,300,941	11,367,047
	Total active imobilizate	**257,273,323**	**232,124,667**
	Stocuri	170,989,737	190,758,661
	Total active circulante	**182,795,401**	**233,741,464**
	Total active	***440,068,724***	***465,866,131***
	Capital social	277,866,574	277,866,574
	Capitaluri proprii	**362,646,675**	**357,934,861**
	Total datorii	**77,422,049**	**107,931,270**
	Total pasive	***440,068,724***	***465,866,131***

Activitatea operationala



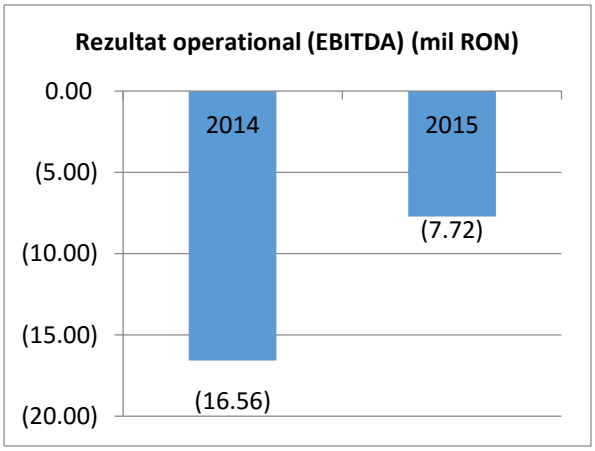


Veniturile din vanzarea imobilelor reprezinta principala pondere in veniturile operationale ale grupului IMPACT. In 2015 veniturile operationale totale au crescut cu 254%, datorita inceperii vanzarilor in faza a doua din Greenfield. Vanzarea locuintelor a avut o structura distincta in 2015, pe seama cresteri vanzarilor in Cartierul Greenfield si scaderii vanzarilor in cartierul Oradea, Ploiesti si Constanta pe seama diminuarii stocului de locuinte.

Astfel, in 2015 vanzarile de stocuri de proprietati rezidentiale au crescut cu 400% iar vanzarile de investitii imobiliare au scazut cu 33% fata de anul precedent.

De asemenea, activitatea de inchiriere a imobilelor a cunoscut o diminuare de 7% a veniturilor in 2015 fata de 2014, fiind in concordanta cu strategia firmei de focalizare pe activitatea de vanzare inclusiv a imobilelor inchiriate.

	31-Dec-14	31-Dec-15	Variatie
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	21,398,398	107,032,653	400%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(23,072,834)	(72,606,379)	215%
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	***(1,674,436)***	***34,426,274***	***-2156%***
Venituri din inchirieri	**1,328,179**	**1,222,245**	-8%
Venituri din costuri operationale refacturate	3,031,950	2,815,971	-7%
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute / inchiriate	(2,787,741)	(2,709,921)	-3%
Venit net din refacturari	***244,209***	***106,050***	***-57%***
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	6,382,336	4,295,138	-33%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(7,170,831)	(4,238,327)	-41%
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	***(788,495)***	***56,811***	***-107%***



Cheltuielile operationale totale au crescut cu 152% fata de anul precedent si au condus la diminuarea pierderii operationale cu 53% (de la 16,56 mil. RON la 7,72 mil RON, (pierderea operationala fiind cu 8,84 mil. RON mai mica)

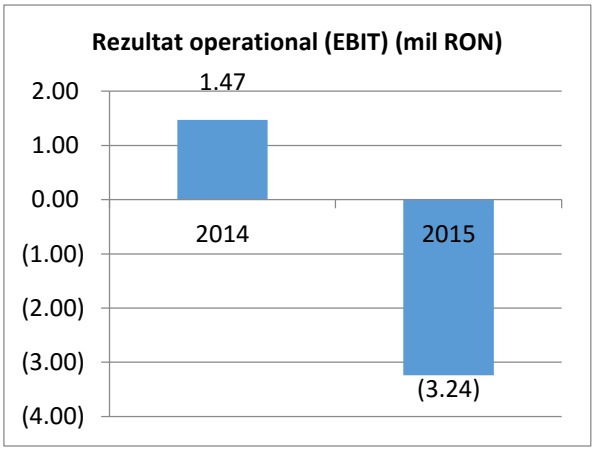
La pierderea operationala a contribuit intr-un mod semnificativ provizionul de 17,2 mil. RON aferent litigiului cu ANAF.

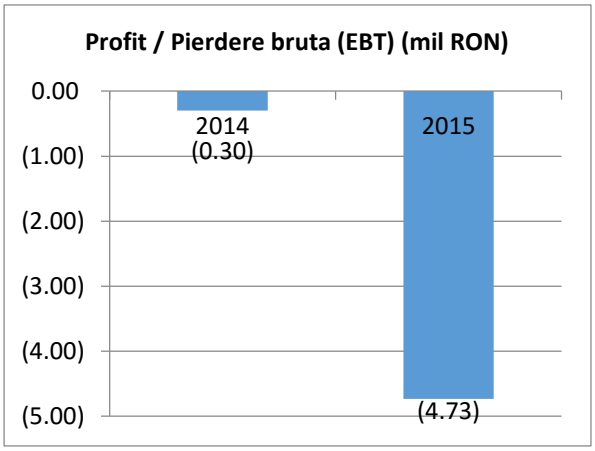
Cresteri semnificative ale cheltuielilor inregistrate in 2015 au fost la capitolul *Servicii prestate de terti*, acestea crescand cu 423% (cu peste 7,18 mil. RON mai mari) si la capitolele *Cheltuieli cu beneficiile angajatilor*,acestea crescand cu 92%.

De asemenea, cresteri semnificative ale cheltuielilor inregistrate in 2015 au mai fost la capitolul *Cheltuieli privind materiile prime si materiale,* care au crescut cu 36%.

In privinta rezultatului operational inainte de dobanzi si impozit pe profit, Grupul IMPACT a inregistrat pierdere de 3,24 mil. RON fata de 1,47 mil. RON profit in 2014. Acest rezultat este determinat de pierderile din valoarea justa a Investitiilor Imobiliare, care sunt cu 90% mai mici fata de anul 2014, 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.





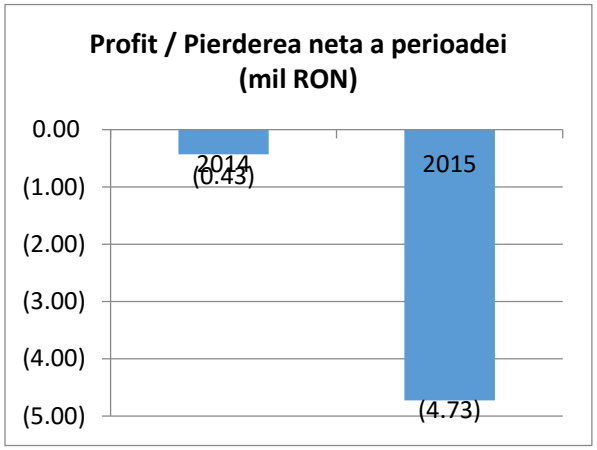
Pierderea bruta inregistrata in anul 2015 este de 4,73 mil. RON, fata de de 0,3 mil. RON in 2014. Pierderea a fost influentata, asa cum am amintit la capitolul cheltuieli opertionale, de provizionul constituit pentru litigiul cu ANAF.

Rezultatul Financiar

Rezultatul fianciar net s-a diminuat cu 16% in 2015 fata de 2014, pe seama scaderii dobanzilor in piata.

	31-Dec-14	31-Dec-15	Variatie
Costuri de finantare	(2,616,747)	(1,344,045)	*-49%*
Venituri financiare	743,495	20,971	*-97%*
Diferente de curs valutar	129,547	(77,321)	*-160%*
Alte elemente financiare, net	(30,454)	(86,766)	*185%*
Rezultat financiar	***(1,774,159)***	**(1,487,161)**	***-16%***

Rezultatul Net



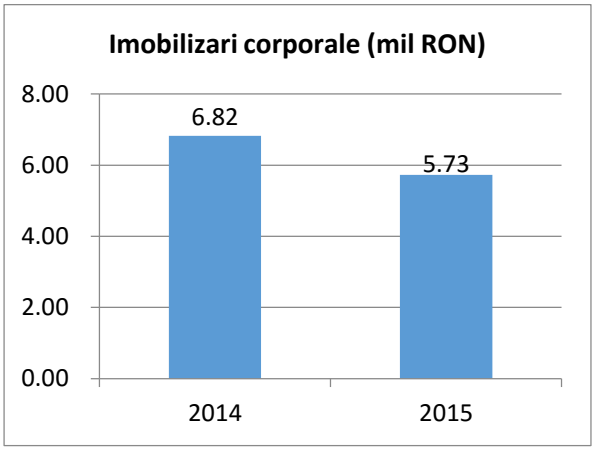
In anul 2015 compania a inregistrat la nivelul grupului o pierdere neta, conform IFRS, de 4,73 mil RON.

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

La 31 decembrie 2015, cladirile si terenurile Societatii au fost reevaluate de catre evaluatorul independent Colliers International.

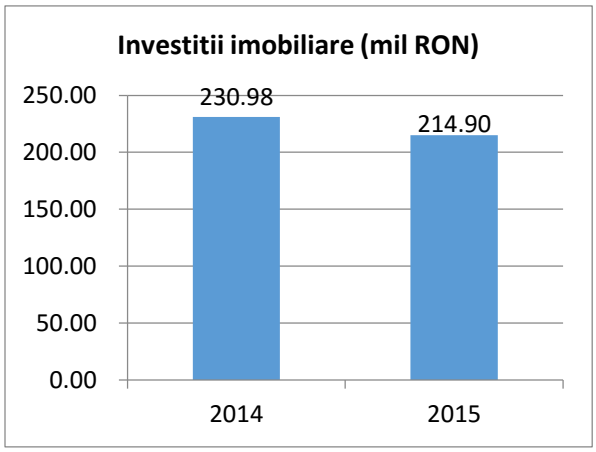
Imobilizarile Corporale

Conform IFRS, imobilizarile corporale au scazut cu 16% in anul 2015 fata de anul 2014, de la 6,82 mil RON la 5,73 mil RON, pe seama amortizarii acestora dar si a vanzarii unor imobilizari corporale.



Investitii imobiliare

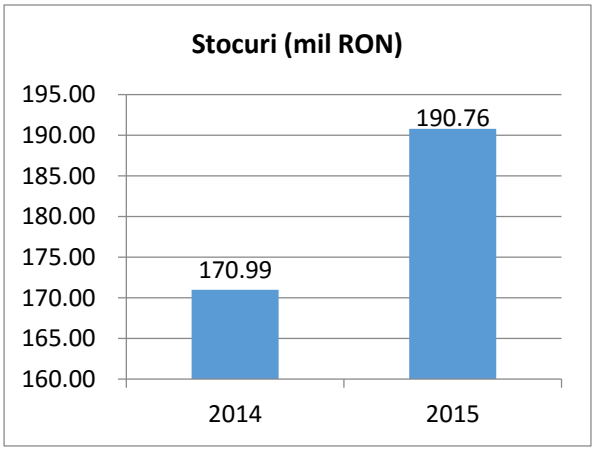
In 2015 Investitiile imobiliare au scazut cu 7% in anul 2015 fata de anul 2014, de la 230,98 mil. RON la 214,9 mil. RON. In cursul anului 2015, partial din suprafata de teren din Greenfield inregistrata la investitii imobiliare, in suprafata de 34.417 mp, a fost transferata in contul de stocuri la materii prime in vederea dezvoltarii.



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

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii, in suma de 211.239.458 lei la 31 decembrie 2015 (2014: 214.973.314 lei), au o suprafata totala de 686.530 mp si reprezinta 98% din investitiile imobiliare in sold. Aceste terenuri sunt localizate in Bucuresti (624.508 mp) si in tara (Constanta, Oradea).

Stocuri

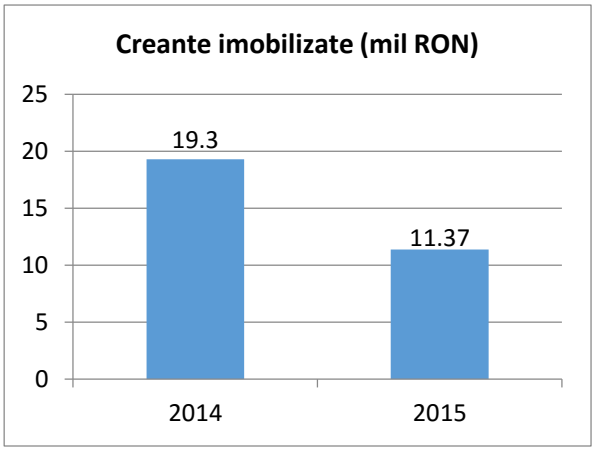


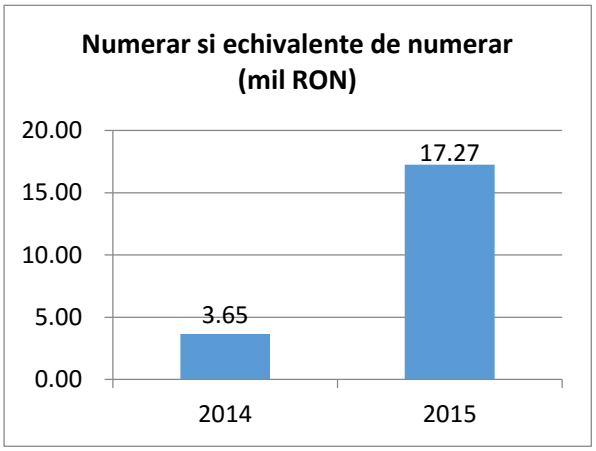
Conform IFRS, stocurile au inregistrat o crestere de 12%, de la 170,99 mil. RON in 2014 la 190,76 mil. RON in 2015. Cresterea se datoreaza capitalizarii lucrarilor la cea de-a doua faza a proiectului Greenfield.

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 41% in 2015 de la 19,3 mil. RON cat era al 31 dec. 2014 la 11,37 mil. RON la sfarsitul lui 2015, pe seama incasarilor de la clienti conform graficelor de plata, dar si pe seama reducerii numarului contractelor cu plata in rate semnate in ultimii 2 ani.





Disponibilitatile banesti au inregistrat la finalul anului o crestere cu 373%, de la 3,65 mil. RON in 2014 la 17,27 mil. RON la 31 dec 2015.

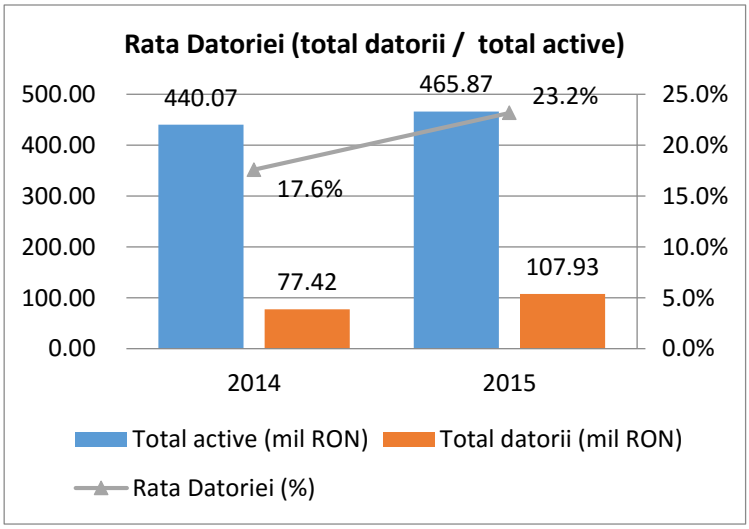
In cursul anului 2015, activitatea firmei a avut un flux financiar intens. Pe de o parte s-a inregistrat intrari semnificative din vanzarea de imobile din Greenfield, contractarea unor credite in vedere finantarii fazelor in constructie dar si iesiri pentru finantarea proiectelor si rambursarea creditelor.

	Indicatori conform IFRS (RON)	2014	2015
Fluxuri de numerar	**Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie**	**4,910,121**	**3,653,180**
	Numerar net din activitati de exploatare	(65,424,594)	555,753
	Numerar net utilizat in activitati de investitii	6,681,047	4,010,639
	Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	57,743,171	9,043,412
	Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului	(256,565)	3,770
	Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	**3,653,180**	**17,266,754**

Datorii Totale

Conform IFRS, datoriile totale au crescut cu 39%, de la 77,42 mil. RON in 2014 la 107,93 mil. RON in 2015, la data raportarii sumele acordate de institutiile de credit avand o pondere de 42% (45,79 mil. lei) in total datorii.

Astfel rata datoriei a avut o usoara crestere la 17,6% in 2014 la 23,2% in anul 2015.



Activele totale ale societatii au crescut cu 6%, de la 440,07 mil. RON in 2014, la 465,87 mil. RON in 2015, in principal datorita capitalizarii productiei la cea de-a doua etapa a dezvoltarii cartierului GREENFIELD.

Capitalul Social

Capitalul social subscris si varsat al societatii la 31 Decembrie 2015 este de 277.866.574 RON. Valoarea nominala a unei actiuni este de 1 RON.

Nota : Cifrele prezentate sunt conform situatiilor financiare auditate pentru anul 2015.

8. INDICATORI DE PERFORMANTA

Indicatori bursieri - evolutie:

Indicatori	Dec-14	Dec-15
Pret pe actiune	1.485	0.94
Numar de actiuni	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (RON)	412,631,862	261,194,580
Curs de schimb	4.4821	4.5245
Capitalizarea bursiera (EUR)	92,062,172	57,728,938
Activ net contabil (RON)	362,646,675	357,934,861
Activ net contabil (EUR)	80,909,992	79,110,368
Profitul anual (RON)	-429,087	-4,732,000
Castigul pe actiune (RON)	-0.002	-0.017
Activul net contabil (RON/Actiune)	1.305	1.288
Prima/discount fata de activul net contabil	14%	-27%

In cursul anului 2015 actiunile societatii au inregistrat scaderi, acestea fiind influentate atat de evolutia pietei locale, cat si a celor externe.

Bursele au fost puternic afectate de incetinirea economiei chineze, de problemele legate de cresterea dobanzii de referinta din SUA si de prabusirea pretului petrolului.

2015 este primul an dupa 2011 in care indicele BET s-a depreciat, dupa ce in perioada 2012 - 2014 a crescut in medie cu 11,21% pe an.

Indicatori economici financiari – evolutie

Indicatori de rentabilitate		**Dec-14**	**Dec-15**
Rentabilitatea Activelor (ROA)			
Profit Net (A)	[RON]	-429,087	-4,732,000
Total Active (B)	[RON]	440,068,724	465,866,131
A/B		**-0.10%**	**-1.02%**
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)			
Profit Net (A)	[RON]	-429,087	-4,732,000
Capitaluri proprii (B)	[RON]	362,646,675	357,934,861
A/B		**-0.12%**	**-1.32%**

Indicatori de solvabilitate		**Dec-14**	**Dec-15**
Grad de indatorare (Datorii vs Active)			
Total Datorii (A)	[RON]	77,422,049	107,931,270
Total Active (B)	[RON]	440,068,724	465,866,131
A/B		**17.6%**	**23.2%**
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)			
Capitaluri proprii (A)	[RON]	362,646,675	357,934,861
Total Active (B)	[RON]	440,068,724	465,866,131
A/B		**82.4%**	**76.8%**

Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)			
Total Credite (A)	[RON]	45,133,773	38,883,370
Capitaluri proprii (B)	[RON]	362,646,675	357,934,861
A/B		**12.4%**	**10.9%**

Indicatori de lichiditate		**Dec-14**	**Dec-15**
Lichiditatea curenta			
Active curente (A)	[RON]	182,795,401	233,741,464
Datorii curente (B)	[RON]	37,658,895	78,043,890
A/B		**4.85**	**3.00**
Lichiditatea imediata			
Active curente (A)	[RON]	182,795,401	233,741,464
Stocuri (B)	[RON]	170,989,737	190,758,661
Datorii curente (C)	[RON]	37,658,895	78,043,890
(A-B)/C		**0.31**	**0.55**

Sumarizare Indicatori	**Dec-14**	**Dec-15**
Rentabilitatea Activelor	-0.10%	-1.02%
Rentabilitatea Capitalurilor	-0.12%	-1.32%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	17.6%	23.2%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	82.4%	76.8%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	12.4%	10.9%
Lichiditatea curenta	4.85	3.00
Lichiditatea imediata	0.31	0.55

Se observa o stabilizare a indicatorilor economico-financiari, pe de o parte prin profiturile operationale generate de Societate, dar si prin eficientizarea capitalurile atrase in cursul anului 2015.

Președinte CA,
Juliana Mihaela Urda