

# **RAPORTUL**

## **Consiliului de Administratie**

### **Pentru anul 2013**



# CUPRINS

1. Structura de conducere
  - 1.1. Despre IMPACT
  - 1.2. Guvernanta corporativa
  - 1.3. Consiliul de administratie
  - 1.4. Auditorul
2. Activitatea companiei in anul 2013
  - 2.1. Piata imobiliara si economia romaneasca in 2013
  - 2.2. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2013
  - 2.3. Principalele obiective ale IMPACT in anul 2013
  - 2.4. Linii strategice pentru vanzarea proiectelor din portofoliu
  - 2.5. Linii strategice pentru vanzarea unor loturi de teren din portofoliu
3. Alte informatii despre companie
4. Plan de actiune pentru 2014
  - 4.1. Greenfield Residence – faza II
  - 4.2. Loturi de teren pentru case
  - 4.3. Dezvoltarea de noi proiecte rezidentiale in noi locatii din Bucuresti
5. Surse de finantare a activitatii din anul 2014
6. Piata de capital
7. Indicatori economico-financiari

## **1. STRUCTURA DE CONDUCERE**

### **1.1. Despre IMPACT**

IMPACT Developer & Contractor SA („IMPACT” sau „Societatea”) este una dintre primele societati active in domeniul dezvoltarii imobiliare in Romania, fiind constituita in anul 1991 prin subscripție publica, actiunile sale fiind cotate la Bursa de Valori Bucuresti.

Societatea a introdus in Romania conceptul de “ansamblu rezidential” si a dezvoltat pana la acest moment, 16 zone rezidentiale, in 4 orase din tara, insumand peste 2.500 de locuinte, case si apartamente.

La 31 decembrie 2013, Societatea era implicata in patru dezvoltari rezidentiale, fiecare proiect avand dimensiuni diferite si aflate intr-un stadiu diferit de finalizare. Activitatea Societatii este dominata de un proiect major: ansamblul rezidential Greenfield din Bucuresti.

Misiunea IMPACT este aceea de a raspunde in totalitate nevoilor si asteptarilor clientilor, cu privire la cererile de natura imobiliara, respectand cele mai inalte standarde de profesionalism din domeniu.

In ceea ce priveste perceptia la nivel public, IMPACT depune in mod constant toate eforturile pentru a-si dovedi orientarea catre client, prin alinierea la cele mai specifice nevoi ale consumatorului din acest domeniu. 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.

IMPACT crede in inovatie si in reinventarea proceselor de lucru, cu scopul de a ramane printre liderii de pe piata imobiliara, la nivel local si regional.

### **1.2. Guvernanta Corporativa**

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

IMPACT Developer & Contractor SA este administrata intr-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurata de catre Directorul General, sub supravegherea Consiliului de Administratie.

Elementele de guvernanta corporativa sunt implementate in cadrul Societatii conform codului de Guvernanta Corporativa adoptat de catre Consiliul Bursei de Valori in decembrie 2007, cu termen de implementare incepand cu raportul anual aferent anului financiar 2010 („Codul”).

IMPACT 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 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.

In plus, Societatea 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. Societatea pune, de asemenea, la dispozitia 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.

### **1.3.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 Societatii, 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;
- Lucian Claudiu Mateescu, Administrator si Director General;
- Draguta Mihaila, Administrator;
- Ecaterina Petre, Administrator;
- Gabriel Vasile, Administrator.

Membrii actuali ai Consiliului de Administratie au fost alesi 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, iar dl. Gabriel Vasile a fost ales administrator in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 16 septembrie 2013.

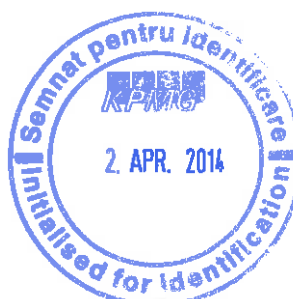


Consiliul de Administratie l-a numit pe dl. Gabriel Vasile in functia de Administrator provizoriu incepand cu data de 2 iulie 2013, iar prin AGA din 16 septembrie 2013, Dl. Gabriel Vasile a fost ales Administrator cu drepturi depline.

Drepturile, puterile si modul de functionare a Consiliului de Administratie sunt in conformitate cu art 8, art 9 si respectiv art 10 din Actul Constitutiv al Societatii. Modul de desfasurare a Adunarii Generale a Actionarilor, precum si atributiile acesteia sunt prevazute in art 12 din Actul Constitutiv al Societatii.

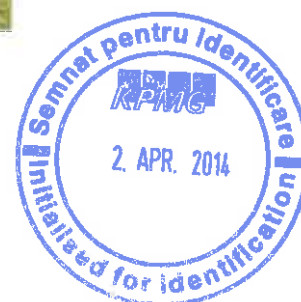
Anterior datei de 26 aprilie 2013, Consiliului de Administratie era format din Dimitrios Sophocleous - Presedinte CA; Stefan Gheorghiu Milicin - Administrator si Director General; Dan Ioan Popp; Valeriu N. Ionescu si Vlad N. Neacsu. Dl. Stefan Gheorghiu Milicin a ocupat functia de Director General pana in data de 20 mai 2013 si pe cea de Administrator pana in data de 1 iulie 2013.

In data de 14 iunie 2013, Consiliul de Administratie l-a mandatat in functia de Director General pe dl. Dl Lucian Claudiu Mateescu. Domnia sa are o experienta de peste 10 ani in domeniul dezvoltarilor imobiliare. In perioada 2005 - 2011 a ocupat functia de Director General al Raptis Kavouras, companie de dezvoltare imobiliara, iar din 2011 si pana la preluarea functiei de Director General la Impact, dl. Mateescu a fost asociat majoritar si Director General al Devbon.



#### **1.4.Auditorul IMPACT**

KPMG Audit SRL a fost desemnat prin hotarare AGA sa auditeze situatiile financiare individuale si consolidate ale Societatii pentru anul 2013 intocmite sub responsabilitatea conducerii Societatii in conformitate cu cerintele Ordinului Ministrului Finantelor nr. 1286/2012 pentru aprobarea Standardelor Internationale de Raportare Financiara – IFRS. Responsabilitatea auditorului fata de Societate si actionarii acesteia este stabilita prin contractul incheiat intre parti si limitata conform legii.



## **2. ACTIVITATEA IMPACT IN 2013**

### **2.1.Piata imobiliara si economia romaneasca in 2013 - Imagine de ansamblu**

Dupa scaderea continua a sectorului imobiliar din ultimii ani, 2013 a fost cel mai dinamic pe piata rezidentiala post-criza. Preturile au suferit in continuare corectii, insa cererea a crescut, incurajata pe de o parte de o mai mare incredere in piata, iar pe de alta parte, de acordarea fondurilor aferente programului Prima Casa.

Odata cu resuscitarea nivelului de incredere in evolutia pietei imobiliare, piata de profil din Europa Centrala si de Est reprezinta din nou un loc propice pentru afaceri. Conform unor rapoarte intocmite de societati de prestigiu din domeniu, 2013 a fost primul an post-criza, in care numarul locuintelor finalizate a crescut. Stocul rezidential (in proiectele monitorizate) a crescut cu 10% in 2013 fata de anul precedent, ajungand la un volum total de aproximativ 22.000 de unitati.

Economia Romaniei a crescut cu 3,5% in 2013, comparativ cu anul 2012. Conform Institutului National de Statistica, cresterea a fost accelerata in trimestrul IV din 2013, cand PIB-ul a fost, in termeni reali, mai mare cu 1,5% comparativ cu trimestrul III din 2013 (date ajustate sezonier).

Potrivit datelor provizorii publicate de Institutul National de Statistica, cele mai importante contributii la cresterea PIB in 2013, comparativ cu 2012, le-au avut industria (+2,3%), cu o pondere de 30% la formarea PIB si al carei volum de activitate s-a majorat cu 8,1%, si agricultura, silvicultura si pescuitul (+1,1%), cu o pondere mai redusa la formarea PIB (5,6%), si al caror volum de activitate s-a majorat cu 23,4%.

Contributii pozitive la cresterea PIB au mai avut sectorul informatiilor si comunicatiilor, tranzactiile imobiliare si activitatile profesionale, stiintifice si tehnice, activitatile de servicii administrative si activitatile de servicii suport.

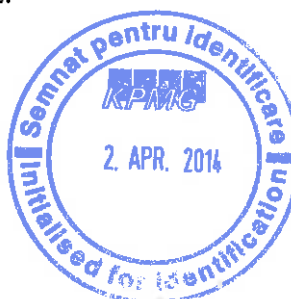
Contributii negative la formarea PIB au avut constructiile, comertul cu ridicata si cu amanuntul, repararea autovehiculelor si motocicletelor, transport si depozitare, hoteluri si restaurante si intermedierea financiara si asigurari.

In ceea ce priveste utilizarea PIB, in anul 2013, comparativ cu anul 2012, cresterea indicelui s-a datorat, in principal, exportului net (cu o contributie de +4,1%), ca o consecinta a cresterii cu 12,8% a exporturilor de bunuri si servicii, corelata cu o majorare semnificativ mai redusa a volumului importurilor de bunuri si servicii cu 2,3%. De asemenea, la crestere au contribuit cheltuielile pentru consum final al gospodariilor populatiei (+0,9%), cu o pondere de 60,9% in PIB, al carei volum s-a majorat cu 1,4%.

Rata somajului in forma ajustata sezonier a fost estimata la 7,1%, pentru luna decembrie 2013, aflandu-se in scadere cu 0,2 puncte procentuale fata de luna anterioara si in crestere cu 0,4 puncte procentuale fata de nivelul inregistrat in luna decembrie 2012, potrivit datelor publicate de Institutul National de Statistica.

## **2.2. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2013**

Anul 2013 a fost marcat de schimbarea conducerii executive a Societatii si de o noua abordare in privinta activitatii operationale si de dezvoltare. De asemenea, noua echipa de conducere si-a propus o redefinire majora a relatiei cu clientii, punand in centrul strategiei sale de business, orientarea catre client si catre nevoile sale.



Una dintre principalele prioritati ale echipei de administrare, conduse de Dna. Iulia Urda si de Dl. Lucian Mateescu, a fost adaptarea cat mai eficienta la noile conditii de piata prin masuri de:

- (i) reducere a costurilor fixe, prin reducerea chiriei pentru spatiile de birouri, a personalului Societatii, reducerea parcului auto, reducerea stocului de mijloace fixe si utilaje, neutilizate in ultimii ani ca urmare a reducerii volumului de activitate si datorita finalizarii proiectelor rezidentiale;
- (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) scaderea gradului de indatorare si rescadentarea contractelor de credit cu institutiile bancare;
- (iv) reducerea semnificativa a numarului de litigii prin incheierea unor tranzactii, asigurandu-se astfel premisele de concentrare a activitatii Societatii asupra noilor proiecte de dezvoltare imobiliara;
- (v) executarea de lucrari de asfaltare si de marcare cu elemente de signalistica, cu scopul imbunatatirii confortului asigurat clientilor principalului proiect al Societatii, Greenfield Residence;
- (vi) executarea de lucrari de modificare a finisajelor pentru un numar de aproximativ 50 de unitati din stoc, cu scopul cresterii vanzarilor in cartierul Greenfield si readaptarii la cerintele pietei.

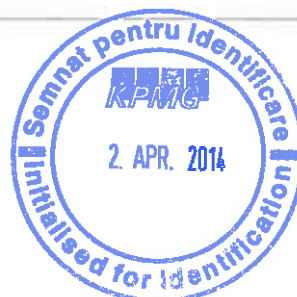
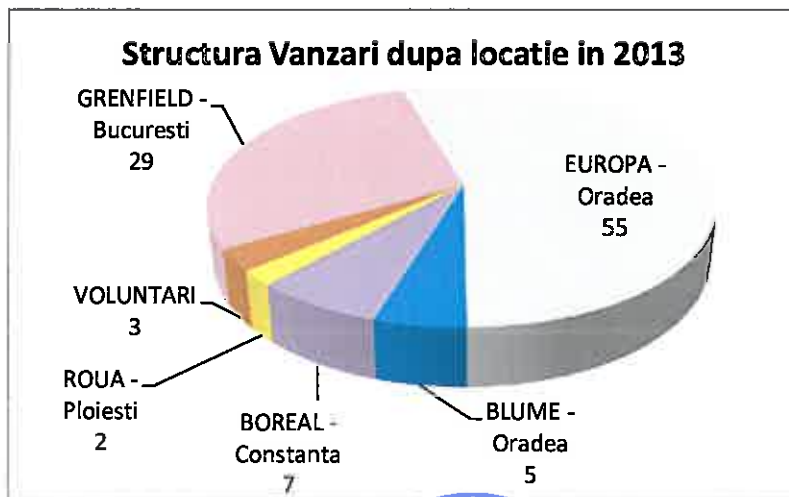
In anul 2013, IMPACT a vandut 101 locuinte si au fost reziliate 4 contracte semnate anterior cu plata in rate, astfel ca vanzarile nete in 2013 au fost de 97 unitati.

Activitatea de inchiriere nu a mai fost o prioritate in anul 2013, fiind semnate doar 4 contracte de inchiriere.

### 2.3. Principalele obiective ale IMPACT in anul 2013:

#### ➤ Vanzarea locuintelor finalizate in Bucuresti, Ploiesti, Oradea si Constanta;

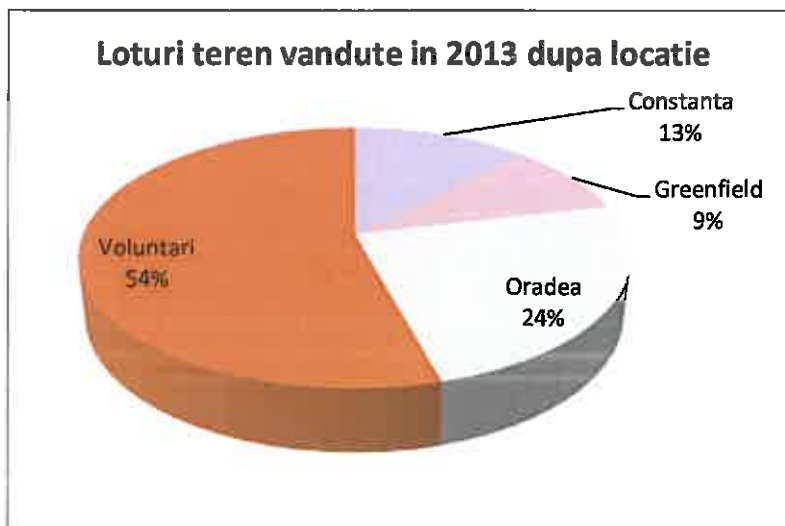
Mai mult de jumatate din unitatile vandute in 2013 au fost la Oradea, in cartierul Europa, pretul scazut fiind principalul factor care a favorizat vanzarea.



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

In urma acestei activitati, in anul 2013 au fost vandute loturi de teren in suprafata 46.655 mp, in Bucuresti-Voluntari, Ploiesti, Oradea si Constanta. S-au semnat contracte pentru 48.228 mp teren, dar, tinand cont de rezilierea a 1.573 mp teren, suprafata neta vanduta in anul 2013 a fost de 46.655 mp.

Aproape jumatate din terenul vandut in 2013 este aferent vanzarii depozitului firmei din Voluntari (peste 22.000 mp).



- **Renuntarea la implementarea proiectului Business Support Center Greenfield 2**

SC Millenium Consult Invest 2002 SA, in prezent una dintre subsidiarele Societatii, la 31 decembrie 2012 fiind detinuta in procent de 45% de IMPACT, este titularul unui proiect ce presupune realizarea si operarea unei structuri de sprijinire a afacerilor care sa ofere servicii pentru IMM-urile din regiunea Bucuresti-Ilfov, proiect co-finatat din Fondul European de Dezvoltare Regionala, prin Programul Operational Regional. Proiectul s-a aflat in etapa de contractare din aprilie 2011, iar contractul de finantare pentru realizarea proiectului a fost semnat in data de 27.03.2013.

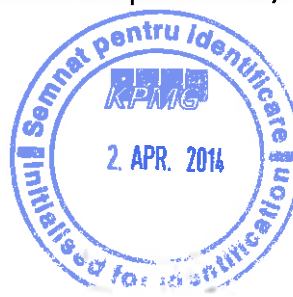
In urma modificarilor ce au avut loc in primavara anului 2013 la nivelul actionarilor SC Millenium Consult Invest 2002 SA, s-a schimbat viziunea asupra proiectului Centrul de Sprijinire a Afacerilor – Greenfield 2.

Astfel, in data de 26 iunie 2013, actionarii SC Millenium Consult Invest 2002 SA au decis renuntarea la implementarea proiectului Centrul de Sprijinire a Afacerilor – Greenfield si rezilierea contractului de finantare nerambursabila prin Programul Operational Regional.

In acest sens s-au facut demersurile necesare privind rezilierea contractului de finantare. In data de 25 iulie 2013 a fost obtinuta decizia de reziliere cu privire la incetarea acestui contract si din partea autoritatilor aferente. La inceputul lunii august 2013 a fost comunicata societatii SC Millenium Consult Invest 2002 SA si ulterior IMPACT, decizia de reziliere a contractului de finantare nerambursabila.

#### **2.4.Linii strategice pentru vanzarea proiectelor din portofoliu in 2013**

Ca urmare a schimbarilor care s-au inregistrat pe piata imobiliara in ultimii patru ani, in 2013, 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 Societatii a fost valorificarea cat mai eficienta a locuintele din portofoliu.

IMPACT s-a concentrat, in principal, pe vanzarea de locuinte, in detrimentul inchirierii acestora, cu scopul cresterii lichiditatilor Societatii. Astfel se explica numarul scazut de inchirieri din anul 2013.

Totodata, IMPACT a ales sa se adreseze, prin posibilitatile variate de achizitie, diferitelor tipologii de clienti: de la cumparatorii cu bani lichizi care pot achita cu plata integrala obtinand astfel un discount, la cei cu mai putine resurse financiare carora li se adreseaza produsul de achizitie cu plata in rate pe maximum 5 ani.

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

In acest context, IMPACT a gasit solutii prin care sa raspunda cat mai bine noilor valori sociale si cerintelor tot mai sofisticate de habitat, incluzand in cadrul proiectelor dezvoltate diferite facilitati si beneficii ca elemente de diferentiere, precum: scoala cu predare in limba engleza, sala de fitness si centru de infrumusetare, farmacie, magazin alimentar, cafenea si locuri diversificate de joaca.



Locuintele oferite de IMPACT sunt in 3 stadii de finisare: in faza de "semi-rosu", la "gri" sau la stadiul de locuinta finisata, clientii avand posibilitatea de a alege variantele care raspund cel mai bine nevoilor lor.

In vara anului 2012, conducerea Societatii a decis reducerea semnificativa a pretului de vanzare a locuintelor existente in ansamblurile dezvoltate in Oradea, in perioada 2004-2009. Aceasta reducere se aplica doar contractelor de vanzare cu plata integrala. Motivele care au stat la baza acestei decizii au fost: stimularea vanzarilor de locuinte in Oradea, care implicit are ca rezultat reducerea cheltuielilor de intretinere si reparatii, a impozitelor pe locuinte, precum si generarea unor surse importante de numerar. Decizia a fost mentinuta si in cursul anului 2013 si astfel s-au vandut 55 de imobile in cartierul Europa din Oradea.

Restrictiile politicii monetare si noile reglementari publicate de BNR au facut ca accesul la sursele de finantare sa fie din ce in ce mai dificil. Datorita acestui fapt, incepand cu 2008, IMPACT a oferit diverse solutii de finantare, adaptate nevoilor clientilor si flexibile in aplicare. Acestea au fost mentinute si in anul 2013, prin solutii financiare care au fost adaptate special pentru strategia de vanzare a produselor dezvoltate de IMPACT si in concordanta cu conditiile pietei.



In cursul anului 2013, conditiile de achizitie in rate au fost revizuite, noii clienti din Greenfield putand opta pentru achizitia in rate pe maximum 5 ani cu un avans de minimum 40%.

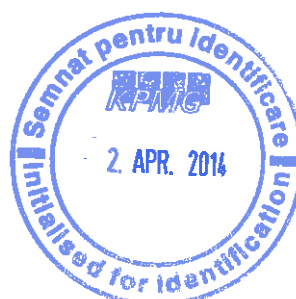
#### **2.5.Linii strategice pentru vanzarea unor loturi de teren din portofoliu**

In anul 2013, Societatea 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 Societate in Constanta a fost dezmembrat in 48 de loturi pentru case care au fost deja scoase la vanzare in 2012. Aceste loturi de teren se afla in imediata vecinatate a ansamblului de vile Boreal, dezvoltat de IMPACT.

In Bucuresti, in imediata vecinatate a cartierului rezidential Greenfield au fost scoase la vanzare loturi de teren exclusiv pentru constructia de vile, insumand o suprafata totala de 8.600 mp. IMPACT si-a propus suplimentarea loturilor de teren destinate vanzarii pentru constructia de vile cu o suprafata de peste 33.000 mp, loturi ce vor fi viabilizate in anul 2014.



### 3 ALTE INFORMATII

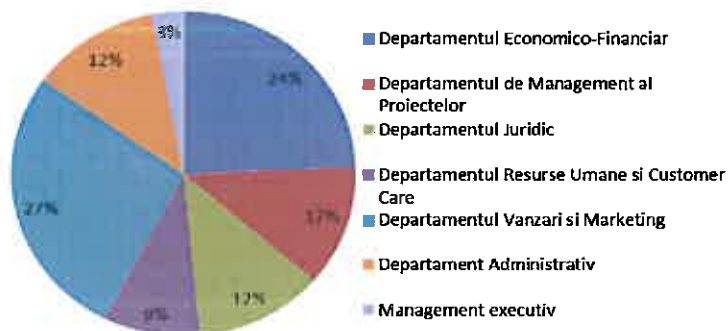
#### 3.1 Structura angajatilor

Societatea avea la sfarsitul anului 2013 un numar de 37 angajati activi, structura personalului fiind indicata în graficul alaturat.

In Societate nu este constituit vreun sindicat.

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

Structura angajatilor la 31.12.2013



#### 3.2 Elemente de management al riscului

Pentru prevenirea riscurilor de lichiditate, Societatea intocmeste estimari de fluxuri de trezorerie 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.

Cu scopul de a mentine si chiar de a creste vanzarile, IMPACT a urmarit o strategie de finantare a potentialilor clienti care intampina dificultati in accesarea unui credit bancar. Pentru a indeplini acest obiectiv, in anul 2009 IMPACT a accesat un imprumut de 12.8 mil RON (aproximativ 3 mil. euro), care este folosit pentru finantarea clientilor care achizitioneaza locuinte cu plata in rate. Acest credit a fost folosit si rambursat integral pana in iulie 2013.

##### Controlul intern al Societatii este realizat:

- Prin intermediul Departamentului de Contractare: contractele se semneaza de catre Departamentul Juridic, 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 cu modelul de contract preaprobat;
- Prin urmarirea platilor care se verifica de catre Controlul Financiar Preventiv si se aproba de catre Directorul Financiar si/sau Directorul General.



## **4 PLAN DE ACTIUNE PENTRU 2014**

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

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, Societatea reusind astfel sa raspunda atat accesului dificil la sursele de finantare, cat si asteptarilor tot mai ridicate ale clientilor referitoare la calitatea habitatului.

Oferta propusa de catre Societate pentru anul 2014 este una complexa, oferind o paleta larga de produse, de la terenuri viabilizate (sau neviabilizate), case si apartamente finisate si nefinisate, la imobile cu suprafete reconfigurabile.

In scopul imbunatatirii performantelor financiare, IMPACT urmareste in anul 2014 inceperea unui nou ciclu de productie care sa ii permita sa se repositioneze in topul vanzarilor pe piata rezidentiala.

### **4.1.Greenfield Residence – Faza II**

In prima parte a anului 2014, IMPACT va face demersurile pentru dezvoltarea celei de-a doua faze din cadrul proiectului Greenfield, care va 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.

Noile dezvoltari vor debuta in mai 2014 cu un complex rezidential de 10.400 mp, urmat de un complex de 14.000 mp care va incepe in iulie 2014, si de un complex de 6.400 mp ale carui lucrari vor incepe in septembrie 2014.

Liniile strategice ale acestei dezvoltari au fost supuse AGOA din 16 Septembrie 2013.

Tot in 2014, in Cartierul Greenfield va incepe constructia unui complex sportiv de mari dimensiuni, care va include terenuri de fotbal, tenis si piscina. Complexul va include si un centru SPA, un restaurant si un spatiu pentru evenimente.

### **4.2.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 Bucuresti, Voluntari, Constanta si Ploiesti, cu suprafete cuprinse intre 200 si 1000 mp.



Pentru o si mai mare flexibilitate fata de nevoile clientilor sai, IMPACT le da acestora posibilitatea de a achizitiona loturi de teren din portofoliul Societatii pentru a-si dezvolta singuri locuinta pe care si-o doresc. In acelasi timp, Societatea isi pune la dispozitie serviciile in regim de consultanta, clientii putand sa apeleze oricand la echipa de specialisti recomandati de catre reprezentantii Societatii, de la arhitecti si ingineri, pana la manageri de proiect. 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.

#### **4.3.Dezvoltarea de noi proiecte rezidentiale in noi locatii din Bucuresti**

IMPACT prevede construirea unui total de 80.000 mp intre 2015-2018, iar in acest sens sunt selectate terenuri cu suprafete de peste 20.000 mp ce urmeaza a fi achizitionate la sfarsitul anului 2014, inceputul anului 2015.

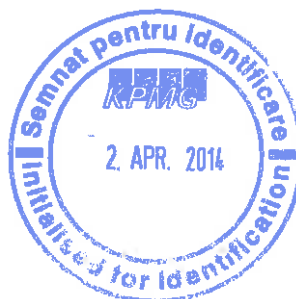
Sunt luate in calcul nevoile si beneficiile pentru clientii potentiali, astfel ca terenurile sunt selectate in functie de localizarea lor in zone cu infrastructura dezvoltata a transportului public, cu spatii comerciale, cladiri business, scoli, gradinite si spatii verzi.



## 5 SURSE DE FINANTARE A ACTIVITATII IN ANUL 2014

In vederea continuarii activitatii de dezvoltare a proiectelor Societatii, 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 2014;
- atragerea de finantare de pe piata de capital prin majorare capitalului social cu 80 milioane lei supusa aprobarii AGA in data de 12.04.2014;
- atragerea de finantare de pe piata de capital prin emisiune de obligatiuni in valoare de 100 milioane lei, aprobata prin AGA in data de 07.12.2013;
- atragerea de imprumuturi bancare pentru dezvoltarea fazei a 2-a din proiectul Greenfield si pentru dezvoltare proiectelor rezidentiale din alte zone ale Bucurestiului;
- parteneriate cu finantatorii care vor fi atrasi in facilitatile ce urmeaza a fi dezvoltate in zona proiectului Greenfield din Bucuresti.



## 6. PIATA DE CAPITAL

IMPACT Developer & Contractor SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996, iar incepand cu anul 2006 actiunile sale, in numar de 197.866.574 sunt cotate la categoria I a BVB. Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul anului 2013 era de 24 mil EUR.

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.

Printre actionarii care detineau peste 5% din actiunile firmei la data de 31.12.2013 se numara: Gheorghe Iaciu cu 44,24%, Andrici Adrian cu 16,15% si Salinik Limited loc. Nicosia CYP cu 10,10% din Capitalul Social.

La sfarsitul anului 2013, 17,41% dintre actiuni erau detinute de persoane juridice si 82,59% din actiuni erau detinute de persoane fizice.

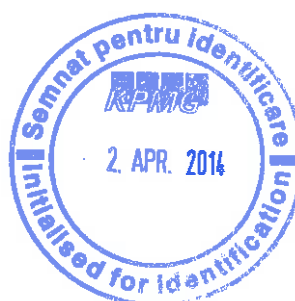
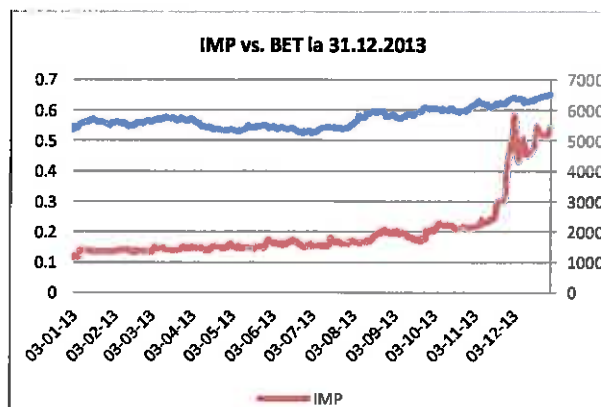


Indicele BET a inregistrat o crestere cu peste peste 20% pe parcursul anului 2013, iar actiunile IMP au inregistrat o crestere de peste 4 ori fata de inceputul anului (0.5440 RON/actiune la 31.12.2013), dupa o scadere de 37,7% inregistrata in anul precedent.

Cel mai scazut curs de inchidere al actiunilor IMP in 2013 a fost de 0.115 ron/actiune inregistrat in data de 03.01.2013, iar cel mai ridicat curs de inchidere a fost de 0.581 ron/actiune de in data de 03.12.2013.

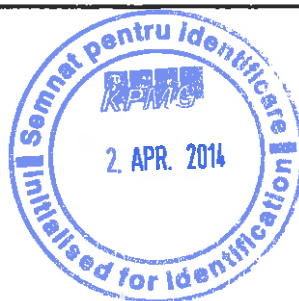
Interesul pentru actiunile IMPACT a crescut dupa ce, in luna martie 2013, in actionariatul firmei a intrat dl. Gheorghe Iaciu.

DI. Gheorghe Iaciu a continuat achizitia de titluri IMP, a atins pragul de 33% si a facut oferta publica de preluare in perioada septembrie - octombrie 2013, astfel ca la sfarsitul lui decembrie 2013 detinerea sa a atins valoarea de 44,24%, iar in martie 2014 detinerea s-a majorat la 47,03% din Capitalul Social.

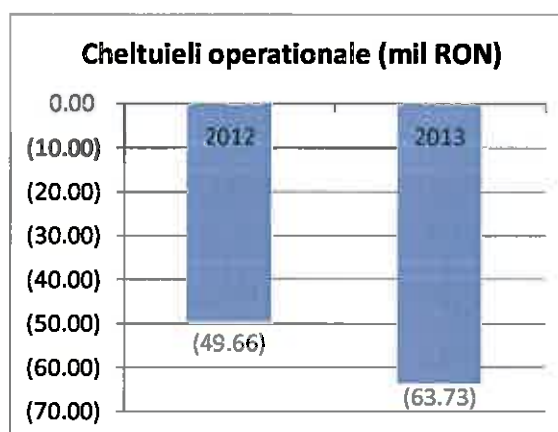
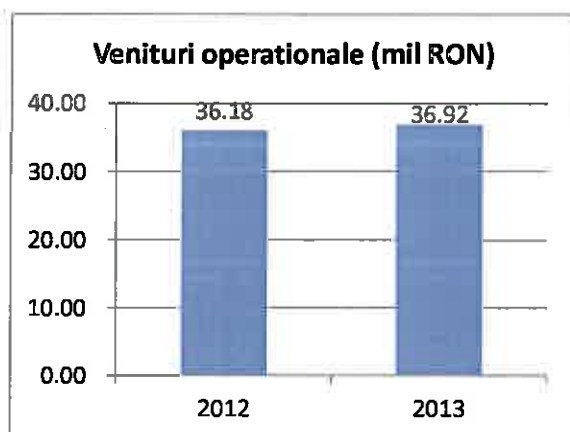


## 7. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

	Indicatori conform IFRS (RON)	2012	2013
Indicatori de rezultate	<b>Venituri operetionale, din care:</b>	<b>36.182.961</b>	<b>36.915.587</b>
	Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	16.958.502	21.985.516
	Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate	6.202.129	5.062.229
	Venituri din vanzare de investitii imobiliare	4.688.707	8.698.124
	Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	6.459.515	0
	Alte venituri de natura operationala	1.874.108	1.169.718
	<b>Cheltuieli operationale, din care:</b>	<b>(49.656.965)</b>	<b>(63.728.594)</b>
	Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(24.820.600)	(20.434.728)
	Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate	(3.428.395)	(3.262.874)
	Valoarea contabila a investitiilor imobiliare vandute	(4.277.863)	(9.576.654)
	Cheltuieli privind consumabilele	(1.510.556)	(1.692.434)
	Servicii prestate de terti	(7.001.256)	(8.932.056)
	Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(1.687.124)	(2.663.987)
	Alte cheltuieli de natura operationala	(6.931.171)	(17.165.861)
	<b>Rezultat operational (EBITDA)</b>	<b>(13.474.004)</b>	<b>(26.813.007)</b>
	Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(945.024)	(655.338)
	Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	(22.975.767)	(23.149.027)
	Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	(37.220.889)	9.731.037
	<b>Rezultat operational (EBIT)</b>	<b>(74.615.684)</b>	<b>(40.886.335)</b>
	Costul financiar net	(5.998.202)	(3.765.543)
<b>Profit / (Pierdere) brut(a) (EBT)</b>	<b>(80.613.886)</b>	<b>(44.651.878)</b>	
Impozit pe profit	5.721.420	2.194.258	
<b>Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei</b>	<b>(74.892.466)</b>	<b>(42.457.620)</b>	
Indicatori de Patrimoniu	Imobilizari corporale	20.784.144	7.148.126
	Investitii imobiliare	230.508.536	230.662.919
	Imobilizari necorporale	49.163	17.840
	Imobilizari financiare	18.634.631	14.377.226
	Creante immobilizate	25.550.859	19.823.286
	<b>Total active immobilizate</b>	<b>295.527.333</b>	<b>272.029.397</b>
	Stocuri	114.167.133	86.415.696
	<b>Total active circulante</b>	<b>131.071.747</b>	<b>99.631.101</b>
	<b>Total active</b>	<b>426.599.080</b>	<b>371.660.498</b>
	Capital social	205.330.158	205.330.158
	<b>Capitaluri proprii</b>	<b>326.121.387</b>	<b>281.430.511</b>
	<b>Total datorii</b>	<b>100.477.693</b>	<b>90.229.987</b>
<b>Total capitaluri si datorii</b>	<b>426.599.080</b>	<b>371.660.498</b>	



## Activitatea operationala

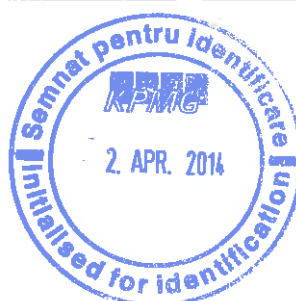


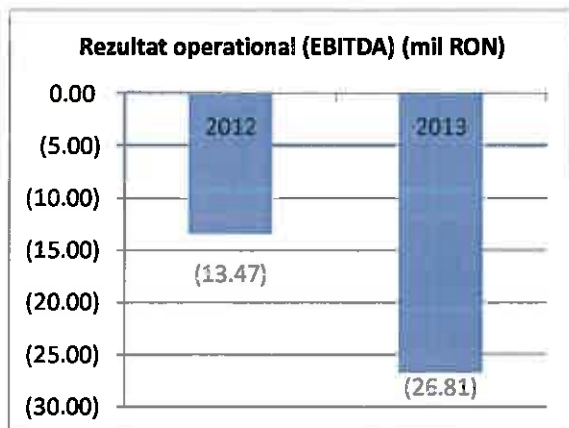
Veniturile din vanzarea imobilelor reprezinta principala pondere in veniturile operationale ale IMPACT.

In 2013 veniturile operationale totale au avut un nivel asemanator ca in 2012, inasa la nivelul structurii acestora au existat diferente semnificative. Activitatea de vanzare a imobilelor a fost mai intensa in 2013 fata de 2012 cand vanzarile de stocuri de proprietati rezidentiale au crescut cu 30%, iar vanzarile de investitii imobiliare au crescut cu 86% fata de anul precedent. In schimb, activitatea de inchiriere a imobilelor a cunoscut o diminuare de 40% a veniturilor in 2013 fata de 2012, fiind in concordanta cu strategia Societatii de focalizare pe activitatea de vanzare inclusiv a imobilelor inchiriate.

Spre deosebire de anul precedent, in 2013 IMPACT nu a mai inregistrat venituri din activitatea prestata si capitalizata.

	31 decembrie 2012	31 decembrie 2013	Variatie
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	16.958.502	21.985.516	30%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(24.820.600)	(20.434.728)	-18%
<b>Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale</b>	<b>(7.862.098)</b>	<b>1.550.788</b>	n/a
Venituri din inchirieri	2.698.687	1.613.923	-40%
Costuri operationale refacturate	3.503.442	3.448.306	-2%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate	(3.428.395)	(3.262.874)	-5%
<b>Venit net din inchirieri</b>	<b>2.773.734</b>	<b>1.799.355</b>	-35%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	4.688.707	8.698.124	86%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(4.277.863)	(9.576.654)	124%
<b>Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare</b>	<b>410.844</b>	<b>(878.530)</b>	n/a



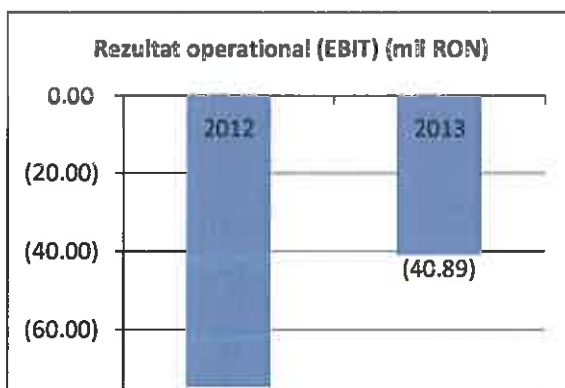


Cheltuielile operationale totale au fost in 2013 cu 14 mil RON mai mari fata de anul precedent si au condus la cresterea pierderii operationale cu aproximativ aceeasi valoare. La pierderea operationala au contribuit vanzarile din cartierul Europa din Oradea care s-au vandut cu marja negativa.

Cresteri semnificative ale cheltuielilor inregistrate in 2013 care au favorizat accentuarea pierderii operationale au fost la capitolul *Alte cheltuieli de natura operationala* - acestea crescand cu 10 mil RON fata de 2012 pe seama inchiderii unor litigii ale

societatii si la Capitolul *Servicii prestate de terti* - acestea crescand cu 1,9 mil RON pe seama lucrarilor realizate in cartierul Greenfield.

Rezultatul operational inainte de dobanzi si impozit pe profit este afectat semnificativ de pierderea de



valoare a activelor din stoc, dar si de aprecierea investitiilor imobiliare conform IAS 40. Daca in 2012 a rezultat o pierdere de 32,22 mil RON din IAS 40, in 2013 activele inregistrate ca imobilizari corporale

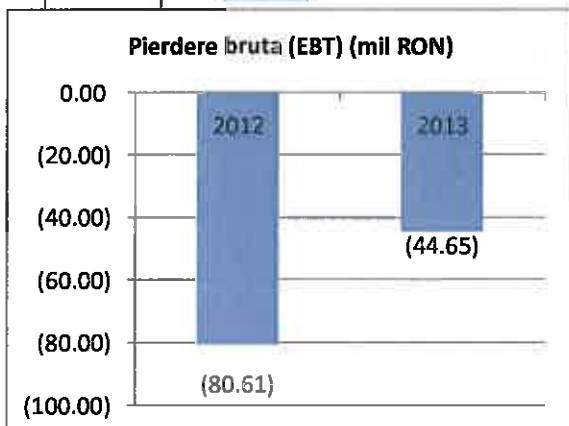
s-au apreciat cu 9,73 mil RON.

Investitiile imobiliare cuprind terenuri si proprietati rezidentiale detinute cu scopul cresterii valorii capitalului. De asemenea, proprietatile rezidentiale incluse in investitiile imobiliare cuprind si imobile inchiriate tertilor.

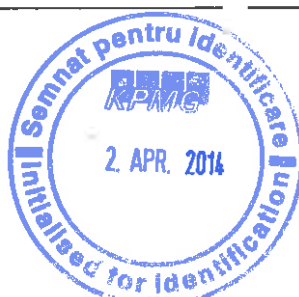
Pierderea operationala si pierderea bruta s-au diminuat cu 45% comparativ cu rezultatul din 2012 in principal pe seama aprecierii valorilor juste ale investitiilor imobiliare, respectiv a unei pierderi financiare mai mici.

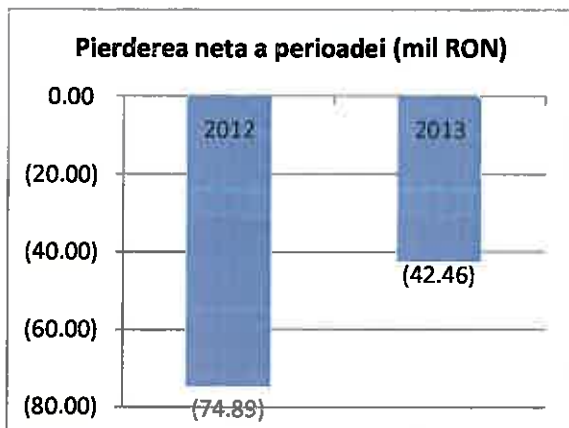
#### Rezultatul Financiar

Pierderea neta aferenta rezultatului financiar s-a diminuat cu 37% in 2013 fata de 2012, pe seama scaderii diferentelor de curs, dar si a cheltuielilor cu dobanzile cauzate de rambursarile de credit.



	31-Dec-12	31-Dec-13	Variatie
Costuri de finantare	(4,043,774)	(3,618,319)	-11%
Venituri financiare	674,844	631,229	-6%
Diferente de curs valutar	(2,662,598)	(817,577)	-69%
Alte elemente financiare, net	33,326	39,124	17%
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(5,998,202)</b>	<b>(3,765,543)</b>	<b>-37%</b>





#### Rezultatul Net

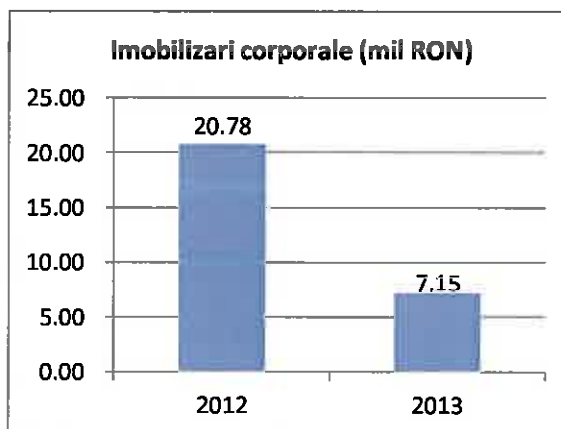
In anul 2013 Societatea a inregistrat o pierdere neta, conform IFRS, de 42,46 mil RON.

Impozitul pe profit a avut o valoare pozitiva pe seama ajustarilor aferente impozitului pe venitul amanat.

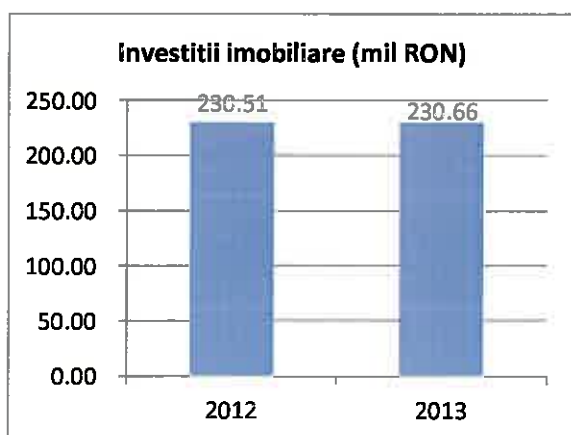
La 31 decembrie 2013, cladirile si terenurile Societatii clasificate ca imobilizari corporale au fost reevaluate de catre urmasorii evaluatori externi, independenti, autorizati de catre Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania ("ANEVAR"), avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate: Parker Lewis Management SRL, BNP Paribas Real Estate Advisory SA, Piraeus Real Estate Consultants SRL (31 decembrie 2012: aceiasi evaluatori).

#### Imobilizarile Corporale

Imobilizarile corporale au scazut cu 66% in anul 2013 fata de anul 2012, de la 21,78 mil RON la 7,15 mil RON. Aceasta scadere este explicata de vanzarea depozitului firmei (cladire si teren), de cedarea retelelor de utilitati aferente ansamblurilor finalizate precum si de inregistrarea unei pierderi de valoare de peste 8 mil RON tot pentru retelele de utilitati, ajungand astfel la valori nete considerate recuperabile prin vanzare sau folosire.



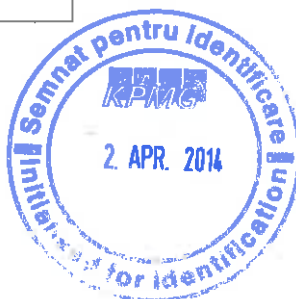
#### Investitii imobiliare

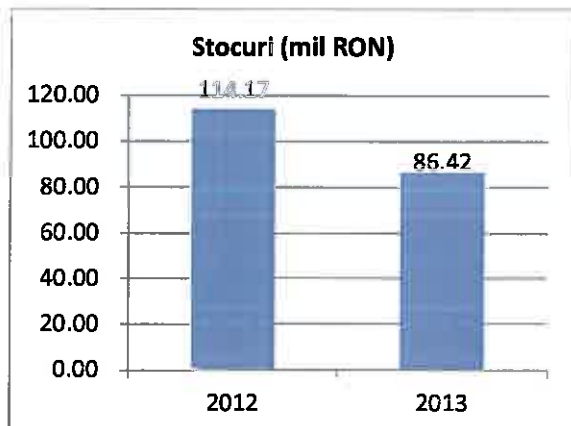


In 2013 Investitiile imobiliare au avut o valoare similara anului 2012.

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

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii, in suma de 214.973.314 lei la 31 decembrie 2013 (2012: 204.520.058 lei), au o suprafata totala de 734.487 mp (neschimbata in cursul anului curent) si reprezinta 93% din investitiile imobiliare in sold (2012: 89%). Aceste terenuri sunt localizate in Bucuresti (658.925 mp) si in tara (Constanta, Oradea).





#### Stocuri

Stocurile au înregistrat o scădere de 24%, de la 114,17 mil RON în 2012 la 86,42 mil RON în 2013. Scăderea se datorează pe de o parte vânzărilor de locuințe, iar pe de altă parte deprecierea activelor deținute în stoc.

În anul 2013, stocuri recunoscute în costul vânzărilor au fost în sumă de 20.434.728 lei (2012: 24.820.600 lei). În anul 2013 pierderile din diminuarea valorii stocurilor până la valoarea realizabilă netă au fost în sumă de 19.669.903 lei (2012: 14.797.529 lei). Reluările pierderilor din diminuări de valoare au fost în sumă de 6.475.862 lei (2012: 123.828 lei). Din

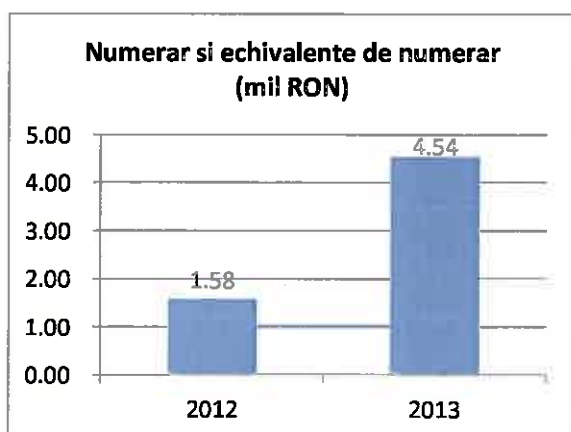
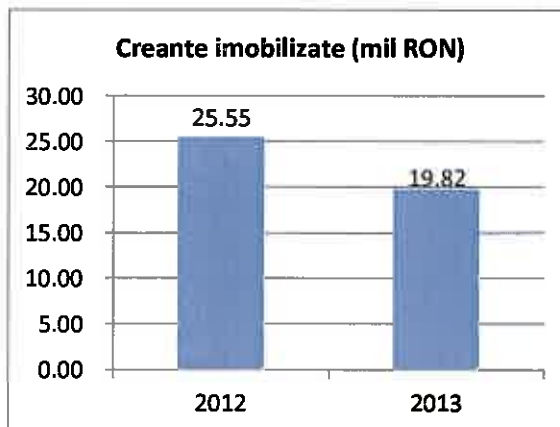
categoria stocurilor fac parte:

- Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare recuperabilă de 30.456.894 lei la 31 decembrie 2013 (2012: 38.690.227 lei) - apartamente deținute de către Societate în vederea vânzării.
- Terenurile cu o valoare recuperabilă de 26.807.725 lei la 31 decembrie 2013 (2012: 26.223.293 lei) - teren pe care Societatea intenționează să dezvolte noi proiecte imobiliare.
- Rețele de utilități și proprietăți imobiliare în curs de execuție cu o valoare recuperabilă de 29.061.679 lei la 31 decembrie 2013 se referă la echivalentul lucrărilor și serviciilor capitalizate, prestate de către Societate sau Societății de către furnizorii, cu privire la racordarea proprietăților la utilități.

#### Creante immobilizate

Din categoria creanțelor immobilizate fac parte creanțele cu o maturitate mai mare de un an aferente contractelor de vânzări în rate.

Nivelul creanțelor immobilizate a scăzut cu 22% în 2013 de la 25,55 mil RON cât era la 31 decembrie 2012 la 19,82 mil RON la sfârșitul lui 2013, pe seama încasărilor de la clienți conform graficelor de plată, dar și pe seama reducerii numărului contractelor cu plată în rate semnate în 2013.

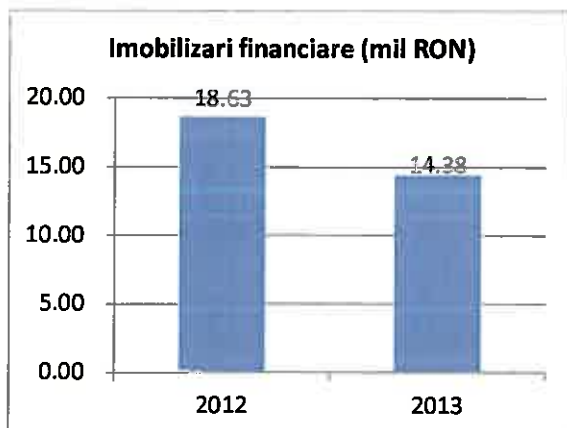


#### Casa și Conturi la Banci

Disponibilitățile bănești au înregistrat o creștere de aproape trei ori, de la 1,58 mil RON în 2012 la 4,54 mil RON la 31 dec 2013. În cursul anului 2013 s-au achitat rate la credite conform graficelor agreeate cu instituțiile bancare.

Creșterea numerarului s-a datorat pe de o parte unui management financiar mai riguros și pe de altă parte unui împrumut primit de la acționarul semnificativ al IMPACT folosit în scopul stingerii unor litigii.





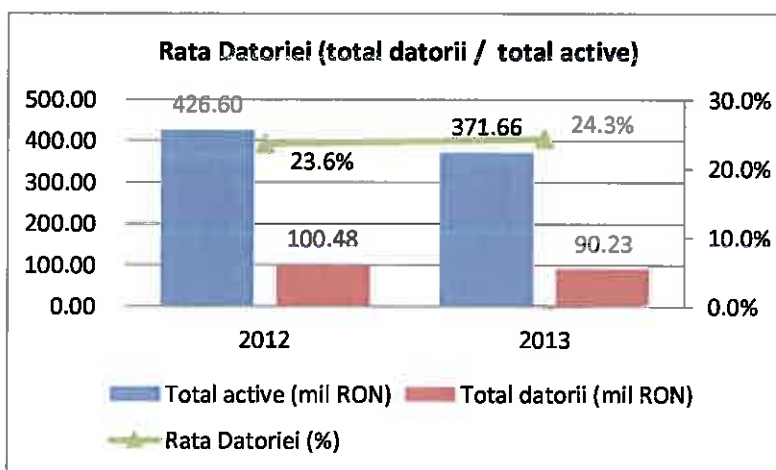
### Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare au scazut in 2013 cu 23% cu 4,3 mil RON ca urmare a ajustarilor pentru pierderea de valoare a titlurilor de participatie in urmatoarele subsidiare: Clearline Development & Management cu 1,4 mil RON, Millenium Consult Invest cu 2,3 mil lei si Actual Invest House cu 0,5 mil lei. Sumele considerate pierderi de valoare au fost calculate tinand cont de activele nete ale subsidiarelor la sfarsitul exercitiului financiar.

Activele totale ale Societatii au scazut cu 13% de la 426,6 mil RON in 2012 la 371,66 mil RON in 2013, in principal datorita reducerii stocurilor cu 24%, a imobilizarilor corporale cu 66%, a creantelor cu 22% si a imobilizarilor financiare cu 23%.

### Datorii Totale

Datoriile totale au scazut cu 10%, de la 100,48 mil RON in 2012 la 90,23 mil RON in 2013, la data raportarii sumele acordate de institutiile de credit avand o pondere de 61,5% (55,52 mil lei) in total datorii, iar ponderea creditului primit de la actionar in total datorii era de 4,6% (4,12 mil lei). Sumele datorate institutiilor de credit au scazut in 2013 fata de 2012 cu 16% ca urmare a platii creditelor in suma de peste 11 mil RON.



Rata datoriei a avut o crestere usoara la 24,3% in 2013 fata de 23,6% cat a fost la sfarsitul anului 2012, pe seama contractarii imprumutului de la actionar.

### Capitalul Social

Capitalul social neajustat subscris si varsat al Societatii la 31 Decembrie 2013 este de 197.866.574 RON. Valoarea nominala a unei actiuni este de 1 RON. In conformitate cu cerintele Standardelor contabile aplicabile, capitalul social a fost ajustat pentru efectele economiei inflationiste de pana la 1 ianuarie 2004.



Presedinte CA,

Iuliana Mihaela Urda



*Nota : Cifrele prezentate in prezentul raport sunt conform situatiilor financiare auditate pentru anul 2013*

