

Nr. 7283/28.04.2014

Raportul anual
- Exercițiul financiar 2013 -
Data raportului 28.04.2014

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

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

Cod de Inregistrare fiscala : RO1553483

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

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

Capital social subscris si varsat: 197.866.574 RON

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: Bursa de Valori București, Categoria I

1. Analiza activitatii Societății.

Impact a desfășurat în anul 2013, ca activitate principala activitatea de „Dezvoltare (promovare) imobiliara”, corespunzător codului CAEN 4110.

Societatea a fost înființata în anul 1991, prin Sentința civilă nr. 137/26.02.1991, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București.

Compania, care a introdus conceptul de “ansamblu rezidențial” în România, a dezvoltat până acum în 5 orașe 16 zone rezidențiale pentru mai mult de 2.200 de familii. Portofoliul este completat cu 25.000 de metri pătrați de birouri și spații comerciale, precum și de servicii de administrare complexe.

Sectorul imobiliar a cunoscut o perioadă de scădere în ultimii ani în special din cauza accesului dificil la sursele de finanțare, atât în ceea ce privește dezvoltatorii cât și cumpărătorii produselor finite.

După scăderea continuă a sectorului imobiliar din ultimii ani, 2013 a fost cel mai dinamic pe piața rezidențială post-criză. Prețurile au suferit în continuare corecții, însă cererea a crescut, încurajată, pe de o parte, de o mai mare încredere în piață, iar pe de altă parte, de acordarea fondurilor aferente programului Prima Casa.

Economia României a crescut cu 3,5% în 2013, comparativ cu anul 2012. Conform Institutului Național de Statistică, creșterea a fost accelerată în trimestrul IV din 2013, când PIB-ul a fost, în termeni reali, mai mare cu 1,5% comparativ cu trimestrul III din 2013 (date ajustate sezonier).

Potrivit datelor provizorii publicate de Institutul Național de Statistică, cele mai importante contribuții la creșterea PIB în 2013, comparativ cu 2012, le-au avut industria (+2,3%), cu o pondere de 30% la formarea PIB și al cărei volum de activitate s-a majorat cu 8,1% și agricultura, silvicultura și pescuitul (+1,1%), cu o pondere mai redusă la formarea PIB (5,6%), și al căror volum de activitate s-a majorat cu 23,4%.

Rata somajului în forma ajustată sezonier a fost estimată la 7,1%, pentru luna decembrie 2013, aflându-se în scădere cu 0,2 puncte procentuale față de luna anterioară și în creștere cu 0,4 puncte procentuale față de nivelul înregistrat în luna decembrie 2012, potrivit datelor publicate de Institutul Național de Statistică.

Anul 2013 a fost marcat de schimbarea managementului companiei si de o noua abordare in privinta activitatii operationale si de dezvoltare. De asemenea, noua echipa de management 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 management 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 companiei, reducerea parcului auto, reducerea stocului de mijloace fixe si utilaje, neutilizate in ultimii ani ca urmare a reducerii volumului de activitate al companiei si datorita finalizarii proiectelor rezidentiale;
- (ii) ajustarea preturilor locuintelor existente in portofoliu pentru a raspunde cat mai bine nevoilor pietei;
- (iii) scaderea gradului de indatorare si rescadentarea contractelor de credit cu institutiile bancare;
- (iv) reducerea semnificativa a numarului de litigii prin incheierea unor tranzactii a fost una dintre prioritatile noului management, asigurandu-se, astfel, premisele de concentrare a activitatii companiei 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 companiei, 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.

2. Elemente de evaluare generala a societatii la 31 Decembrie 2013:

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

Situațiile financiare individuale aferente anului 2013 sunt intocmite in conformitate cu cerintele Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 pentru aprobarea standardelor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile societatilor ale caror titluri sunt tranzactionate pe o piata reglementata si cu modificarile ulterioare.

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Indicator</i>	<i>Valoare</i>	<i>U.M.</i>
a.	Profit brut	(44,651,878)	RON
b.	Cifra de afaceri (Venituri Operationale)	36,915,587	RON
c.	Export	-	
d.	Cheltuieli operationale	(63,728,594)	RON
e.	Lichiditate (numerar la sfarsitul perioadei)	4,543,781	RON

Din cauza schimbarilor care s-au inregistrat pe piata imobiliara in ultimii patru ani, in 2013 IMPACT a continuat cu modificari in activitatea operationala si adaptarea ei la conditiile de piata actuale. Criza economica din ultimii ani a deternimant o scadere a increderii consumatorului, si la o crestere a asteptarilor lor in ceea ce priveste calitatea mediului in care locuieste. IMPACT a gasit solutii sa raspunda cat mai bine noilor valori sociale si cerintelor tot mai sofisticate de habitat, aducand in cadrul proiectelor dezvoltate diversi

operatori pentru facilitati precum: scoala cu predare in limba engleza, sala de fitness si centru de infrumusetare, farmacie, magazin alimentar, cafenea si locuri diversificate de joaca.

3. Evolutia vanzarilor in 2013

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.

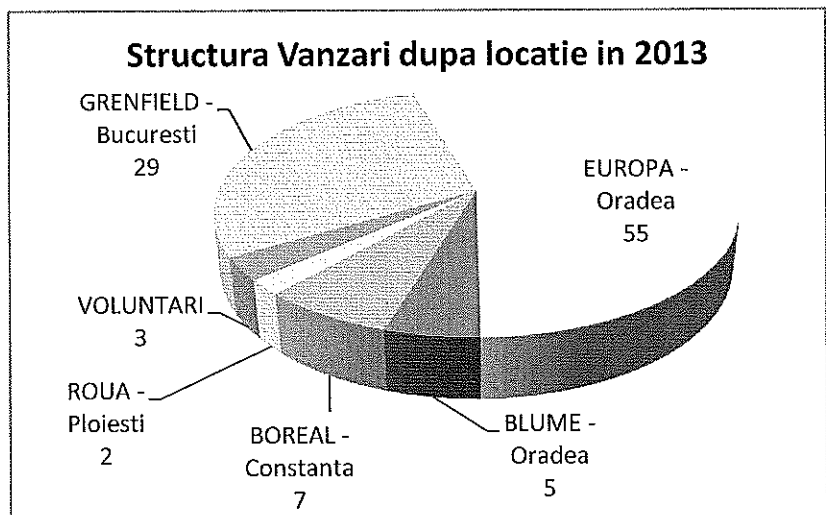
Activitatea de inchiriere nu a mai fost o prioritate in anul 2013, fiind semnate doar 4 contracte de inchiriere.

Impact a semnat 123 de cotracte in 2012, din care 100 contracte de vanzare si 23 de contracte de inchiriere de locuinte, cu 45% mai multe contracte de vanzare cumparare decat in 2011.

In anul 2014 IMPACT a avut ca tinte:

- **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.

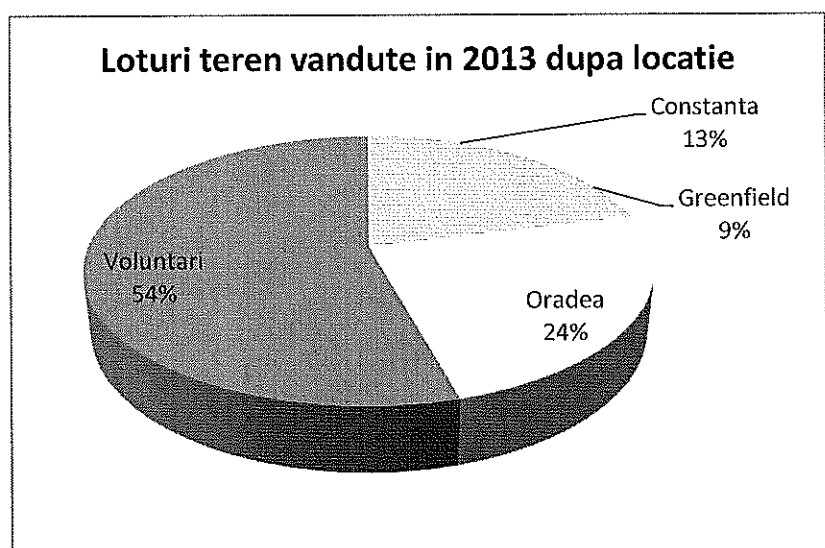


- **Oferirea la vanzare a loturilor de teren persoanelor fizice si persoanelor juridice, pentru dezvoltarea de case sau de mici spatii comerciale.**

In urma acestei activitati, in anul 2013 au fost vandute loturi de teren in suprafata de 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).

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 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 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.

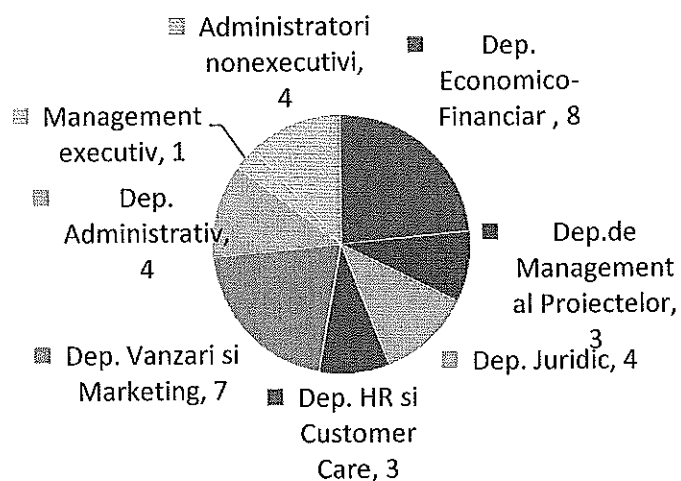
4. Aspecte legate de angajatii/personalul societatii comerciale

Societatea avea la sfarsitul anului 2013 un numar de 34 salariati din care 6 se aflau in concediu de ingrijire copil si medical, structura personalului fiind indicata in graficul alaturat.

In Societate nu este constituit vreun sindicat.

Raporturile dintre management și angajați sunt reglementate de Contractele individuale de muncă și de fișele de post.

Structura salariatilor la 31.12.2013



5. Elemente de management al riscului

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

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 companiei 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;
- Prin urmarirea platilor care se verifica de catre Controlul Financiar Preventiv si se aproba de catre Directorul Financiar si/sau Directorul General.

7. Perspectiva Societății

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

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

Oferta propusa de companie 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.

8. Activele corporale si stocurile societatii la 31.12.2013 sunt prezentate in urmatorul tabel :

La 31 decembrie 2013, cladirile si terenurile Societatii au fost reevaluate de catre urmatorii 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).

Situatia imobiliarilor corporale	Terenuri si cladiri	Masini, echipamente si vehicule	Mobilier si instalatii	Total
Cost				
Sold la 1 ianuarie 2012	21.856.277	6.658.257	807.871	29.322.405
Achizitii	396.907	-	-	396.907
Vanzari/ casari	(912.851)	(3.406.163)	(277.916)	(4.596.930)
Cresteri/ (diminuari) din reevaluare	781.550	-	-	781.550
Sold la 31 decembrie 2012	22.121.883	3.252.094	529.955	25.903.932
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2012	1.713.146	5.670.611	681.977	8.065.734
Amortizarea in cursul anului	607.326	228.457	49.843	885.626
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	(265.754)	(3.299.197)	(266.621)	(3.831.572)
Sold la 31 decembrie 2012	2.054.718	2.599.871	465.199	5.119.788
Valori contabile				
la 1 ianuarie 2012	20.143.131	987.646	125.894	21.256.671
la 31 decembrie 2012	20.067.165	652.223	64.756	20.784.144
Cost				
Sold la 1 ianuarie 2013	22.121.883	3.252.094	529.955	25.903.932
Achizitii	-	59.103	258.312	317.415
Vanzari/ casari	(6.344.812)	(1.163.807)	(15.095)	(7.523.714)
Cresteri/ (diminuari) din reevaluare	19.063	-	-	19.063
Sold la 31 decembrie 2013	15.796.134	2.147.390	773.172	18.716.696
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2013	2.054.718	2.599.871	465.199	5.119.788
Amortizarea in cursul anului	508.570	67.980	31.840	608.390
Pierderi din depreciere	8.414.207	-	-	8.414.207
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	(1.410.392)	(1.151.726)	(11.697)	(2.573.815)
Sold la 31 decembrie 2013	9.567.103	1.516.125	485.342	11.568.570
Valori contabile				
la 1 ianuarie 2013	20.067.165	652.223	64.756	20.784.144
la 31 decembrie 2013	6.229.031	631.265	287.830	7.148.126

Pierderi din depreciere

In cursul anului 2013, in urma identificarii unor indicii de depreciere pentru cladiri si terenuri, conducerea a efectuat testul pentru depreciere si a recunoscut o pierdere din depreciere de 8.414.207 lei (2.428.092 lei fiind inregistrate prin diminuarea rezervei din reevaluare, iar 5.986.115 lei fiind trecute la cheltuieli prin rezultatul anului curent).

O parte din terenurile clasificate ca imobilizari corporale includ terenuri aferente complexelor rezidentiale, pe care sunt amplasate retele de utilitati. Pana in anul 2013, Societatea obtinea beneficii din aceste imobilizari

corporale in forma de marja adaugata la refacturarile de utilitati catre locatari. In 2013, Societatea a decis sa externalizeze sau sa renunte la aceasta activitate din cauza rentabilitatii scazute, dar si datorita faptului ca aceasta activitate nu este o activitate principala a Societatii. Astfel, conducerea Societatii considera ca terenurile si constructiile respective nu vor putea aduce beneficii directe si masurabile, valoarea lor de utilizare fiind redusa la valoarea recuperabila.

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

Situatia investitiilor imobiliare	2013	2012
Sold la 1 ianuarie	230.508.536	262.617.086
Transfer din/ in stocuri, net	-	9.390.202
Vanzari	(9.576.654)	(4.277.863)
Modificari in valoarea justa	9.731.037	(37.220.889)
Sold la 31 decembrie	230.662.919	230.508.536

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

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii, in suma de 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).

Situatia Stocurilor	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Terenuri	31.238.323	29.044.306
Ajustari pentru deprecierea terenurilor	(4.430.598)	(2.821.013)
Rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	39.677.662	52.029.321
Ajustari pentru deprecierea rețelelor de utilitati si proprietati imobiliare in curs de	(10.615.983)	(2.890.284)
Proprietati imobiliare finalizate	44.459.662	48.824.118
Ajustari pentru deprecierea proprietati imobiliare finalizate	(14.002.768)	(10.133.891)
Avansuri pentru achizitia stocurilor	89.398	114.576
	86.415.696	114.167.133

Terenurile cu o valoare recuperabila de 26.807.725 lei la 31 decembrie 2013 (2012: 26.223.293 lei) includ teren pe care Societatea intentioneaza sa dezvolte noi proiecte imobiliare.

Rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie cu o valoare recuperabila de 29.061.679 lei la 31 decembrie 2013 se refera la echivalentul lucrarilor si serviciilor capitalizate, prestate de catre Societate sau Societatii de catre furnizorii, cu privire la racordarea proprietatilor la utilitati. La 31 decembrie 2012, rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie cu o valoare recuperabila de 49.139.037 lei includ de asemenea si valoarea recuperabila a apartamentelor si caselor transferate in cursul anului 2012 din investitii imobiliare cu scopul realizarii de lucrari capitale si de reparatii si vanzarii ulterioare. Ulterior finalizarii lucrarilor, inainte de vanzare, aceste apartamente si case sunt transferate in proprietati imobiliare finalizate.

Proprietati imobiliare finalizate cu o valoare recuperabila de 30.456.894 lei la 31 decembrie 2013 (2012: 38.690.227 lei) se refera integral la apartamente detinute de catre Societate in vederea vanzarii.

9. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

Compania Impact Developer & Contractor SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996, iar incepand cu anul 2006 actiunile sale, in numar de 197,866,574 sunt cotate la categoria I.

Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul anului 2013 era de 24 mil EUR.

Societatea nu a inregistrat profit si nu a platit dividende in ultimii 3 ani.

<i>Anul</i>	<i>Situația dividendelor</i>
2011	Societatea nu a platit dividende
2012	Societatea nu a platit dividende
2013	Societatea nu a platit dividende

10. Conducerea Societatii

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;
- 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.

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.

<i>Nume si Prenume</i>	<i>Data nașteri</i>	<i>Calificare Profesionala Experienta Profesionala</i>	<i>Functia si Vechimea in functie;</i>
<i>Iuliana Mihaela Urda</i>	1968	Iuliana Mihaela Urda detine functia de Director General la Octogon Total Management din noiembrie 2011, fiind promovată de la poziția de Director de Marketing, pe care a avut-o în perioada iunie 2009 - noiembrie 2011. În trecut, Iuliana Mihaela Urda a ocupat diferite poziții în cadrul companiei Altex Impex, cum ar fi: operator de date primare între 1995-1996, Șef al Departamentului Preturi-Import între 1996-2001, Country Manager pentru Electrocasnice mici si confortul casei între 2001-2006, Country Manager pentru Electrocasnice în perioada 2006-iulie 2007, Director e-Business în perioada iulie 2007-noiembrie 2007, Director Marketing si Comunicare între noiembrie 2007 si aprilie 2009.	Administrator și Președinte al Consiliului de Administratie din 26.04.2013

Nume si Prenume	Data nașteri	Calificare Profesionala Experienta Profesionala	Funcția si Vechimea in funcție;
Lucian Claudiu Mateescu	1969	<p>Lucian Claudiu Mateescu a absolvit Facultatea de Fizica la Universitatea din București în 1994 , fiind licențiat în inginerie fizică.</p> <p>Lucian Claudiu Mateescu a acumulat o mare experiență în sectorul imobiliar. Incepand cu anul 2011 el este asociat principal și CEO al companiei DevBon SRL , care are doua proiecte imobiliare in curs de dezvoltare in Sectorul 1, București cu o valoare totală a investiției de 6,5 milioane de euro. Între 2005 și 2011 a ocupat poziția de CEO pentru Raptis Kavouras SRL fiind implicat in dezvoltarea de investitii imobiliare cu o valoare de peste 65 de milioane de euro. În trecut, Lucian Claudiu Mateescu a ocupat diferite poziții în domeniul vânzărilor, cum ar fi Director Regional de Vanzari între 1994 si 1996 și Horeca Manager între 1996-1997 la Coca-Cola România și Sales Manager pentru Dorna SA între 1997 si 2001. Între 2001 si 2004 a lucrat ca freelancer identificand oportunitati de investiții imobiliare si negociind proiecte cu o valoare investitionala de peste 26 milioane de euro .</p>	Administrator din 26.04.2013 si Director General incepand cu 14.06.2013
Draguta Mihaila	1962	<p>Draguta Mihaila a absolvit Facultatea de Metalurgie la Institutul Politehnic din București în 1987. Draguta Mihaila a acumulat experienta mare in domeniul vanzarilor. Din 2008 deține funcția de director de vanzari la Octogon total Management SRL. Anterior, ea a deținut poziția de Director de vânzări și Inspector de vânzări la Expo Market Doraly SRL între 1994-2008. Între 1987-1994 a lucrat ca Inginer de productie pentru Energo Reparatii, București.</p>	Administrator din 26.04.2013
Ecaterina Petre	1948	<p>Ecaterina Petre a acumulat o experiență financiara solida de-a lungul carierei sale. În prezent pensionara, Ecaterina Petre a ocupat în perioada aprilie 2008 - mai 2010, poziția de Director Economic pentru Octogon Total Management, Director Economic pentru Expo Market Doraly în perioada mai 1995 - martie 2008, Director Economic pentru Steilmann-Elvest SRL in perioada ianuarie 1993 - mai 1995, Șef al Departamentului Metodologie Financiar-Contabilitate pentru UCECOM perioada ianuarie 1990 - ianuarie 1993, Contabil Senior și Contabilul-Șef pentru Cooperativa Mobila si Tapiterie între decembrie 1971 si ianuarie 1990.</p>	Administrator din 26.04.2013
Gabriel Vasile	1969	<p>Gabriel Vasile a absolvit Academia de Studii Economice - Facultatea de Economie Generala, in 1994. Gabriel Vasile are peste 15 ani de experiență în conducerea echipelor în departamentul administrativ, auto, asset managemant, financiar și raportare, în industria imobiliara, transporturi si telecomunicații. Anterior, el a deținut funcții precum Director de Operațiuni la TPG Advisory Practice și Quintet Asset Management în sectorul imobiliar și Șef al Departamentului Flota & Raportare la Romtelecom SA. Între iulie 2012 și aprilie 2013 a fost membru al Consiliului Reprezentanților Acționarilor de la SIF Muntenia.</p>	Administrator din 02.07.2013

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

Participarea membrilor Consiliului de Administratie la capitalul societatii comerciale este urmatoarea : Lucian Claudiu Mateescu detine un procent de 1.5% din capitalul social al Societatii.

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

Filialele Societatii si natura activitatii acestora sunt dupa cum urmeaza:

	Tara de inregistrare	Natura activitatii	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Actual Invest House SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Intop Construction SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	- *	✓
Destiny Wheel SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	-
Milenium Consult Invest 2002 SRL**	Romania	Management si consultanta pentru afaceri	✓	-

* in cursul anului 2013, Intop Construction SRL a fuzionat cu Clearline Development and Management SRL

** in cursul anului 2013, Mileniun Consult Invest 2002 SRL a fost reorganizata din societate pe actiuni (SA) in societate cu raspundere limitata (SRL)

Investitii in parti afiliate

	31 decembrie 2013			Valoarea contabila
	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Depreciere	
Clearline Development and Management SRL	100,00%	22.400.000	(8.022.744)	14.377.266
Millenium Consult Invest 2002 SRL	45,00%	2.329.020	(2.329.020)	-
Actual Invest House SRL	6,23%	504.950	(504.950)	-
Destiny Wheel SRL	99,99%	828.750	(828.750)	-
		26.062.720	(11.685.494)	14.377.266

Compania SC Millenium Consult Invest 2002 SA, detinuta in procent de 45% de IMPACT este titularul unui proiect ce presupune realizarea și operarea unei structuri de sprijinire a afacerilor care să ofere servicii pentru IMM-urile din regiunea București-Ilfov, proiect co-finanțat din Fondul European de Dezvoltare Regională, prin Programul Operațional 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 reprezentantilor 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 Operatiional 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 de finantare nerambursabila si din partea autoritatilor aferente. La inceputul lunii august 2013 a fost comunicata societatii Millenium si ulterior IMPACT, decizia de reziliere a contractului de finantare nerambursabila.

11. Situatia financiar-contabila

Prezentarea analize a situatiei economico-financiare pentru anul 2013 comparativ cu anul 2012

	Indicatori conform IFRS (RON)	2012	2013
Indicatori de rezultate	Venituri operationale, din care:	36,182,961	36,915,587
	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
	Cheltuieli operationale, din care:	(49,656,965)	(63,728,594)
	Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(24,820,600)	(20,434,728)
	Costuri operationale aferente proprietatilor vandute / 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)
	Rezultat operational (EBITDA)	(13,474,004)	(26,813,007)
	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
	Rezultat operational (EBIT)	(74,615,684)	(40,886,335)
	Costul financiar net	(5,998,202)	(3,765,543)
Profit /(Pierdere) brut(a) (EBT)	(80,613,886)	(44,651,878)	
Impozit pe profit	5,721,420	2,194,258	
Profitul / (pierderea) net(a) a(l) perioadei	(74,892,466)	(42,457,620)	

Indicatori conform IFRS (RON)		2012	2013
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 imobilizate	25,550,859	19,823,286
	Total active imobilizate	295,527,333	272,029,397
	Stocuri	114,167,133	86,415,696
	Total active circulante	131,071,747	99,631,101
	Total active	426,599,080	371,660,498
	Capital social	205,330,158	205,330,158
	Capitaluri proprii	326,121,387	281,430,511
	Total datorii	100,477,693	90,229,987
	Total pasive	426,599,080	371,660,498

Fluxuri de numerar	Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	8,915,228	1,581,101
	Numerar net din activitati de exploatare	8,154,667	(3,038,801)
	Numerar net utilizat in activitati de investitii	9,899,297	13,628,010
	Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	(25,271,030)	(7,557,767)
	Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului	(117,061)	(68,762)
	Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	1,581,101	4,543,781

RENTABILITATEA SOLVABILITATEA SI LICHIDITATEA	31.12.2012	31.12.2013
Eficienta capitalului angajat		
Profit inainte de dobanzi si impozit (A)	-74,615,684	-40,886,335
Capital angajat (B)	376,458,323	341,093,648
A/B	-19.8%	-12.0%
Eficienta capitalului propriu		
Profit net (A)	-74,892,466	-42,457,620
Capital propriu (B)	326,121,387	281,430,511
A/B	-23.0%	-15.1%
Rata datoriei		
Total datorii (A)	100,477,693	90,229,987
Total active (B)	426,599,080	371,660,498
A/B	23.6%	24.3%
Indicatorul lichiditatii curente		
Active curente (A)	131,071,747	99,631,101
Obligatii curente (B)	50,140,757	30,566,850
A/B	2.6	3.3
Indicatorul lichiditatii imediate		
Active curente (A)	131,071,747	99,631,101
Stocuri (B)	114,167,133	86,415,696
Obligatii curente (C)	50,140,757	30,566,850
(A - B) / C	0.34	0.43

12. 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.

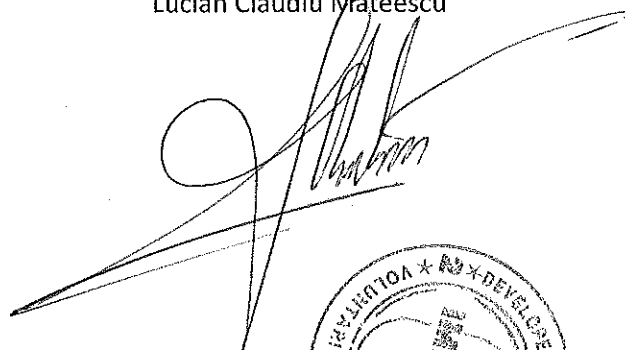
IMPACT Developer & Contractor SA publica intr-o sectiune dedicata a website-ului propriu detalii privind desfasurarea AGA, respectiv convocatorul, materialele/documentele aferente ordinii de zi, formularele de procura speciala, formularele de vot prin corespondenta, proiectele de hotarari.

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.

Presedinte C.A.
Iuliana Mihaela Urda



Director General
Lucian Claudiu Mateescu



Director Financiar
Bogdan Geanta

