

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA



Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara
adoptate de Uniunea Europeana

Cuprins:

Situatia pozitiei financiare la 30 Septembrie 2018.....	3
Situatia rezultatului global la 30 Septembrie 2018	4
Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 30 Septembrie 2018.....	5
Situatia fluxurilor de trezorerie la 30 Septembrie 2018	7
Note explicative la situatiile financiare.....	9
1. Entitatea care raporteaza	9
2. Capitalul social	10
3. Conducerea societatii	11
4. Active financiare	12
5. Partile afiliate.....	13
6. Stocuri si investitii imobiliare.....	14
7. Numerar si echivalente de numerar	15
8. Imprumuturi pe termen lung si scurt.....	15
9. Provizioane.....	16
10. Venituri operationale inregistrate la 30 Septembrie 2018.....	17
11. Cheltuieli operationale inregistrate la 30 Septembrie 2018	18
12. Venituri si cheltuieli financiare inregistrate in trimestrul III / 2018	17
13. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2018.....	18
14. Piata de Capital	18
15. Indicatori de performanta	19
16. Auditori	21

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia pozitiei financiare la 30 Septembrie 2018

	<u>31-Dec-17</u>	<u>30-Sep-18</u>
ACTIVE		
Imobilizari corporale	8,684,244	8,737,111
Imobilizari necorporale	144,339	80,517
Investitii imobilizare	193,342,626	193,058,571
Active financiare	56,190,196	56,190,196
Creante imobilizate	4,948,961	34,343,317
Total active imobilizate	263,310,366	292,409,712
Stocuri	297,294,269	280,488,767
Creante comerciale si alte creante	25,489,047	20,880,134
Cheltuieli in avans	90,403	79,639
Numerar si echivalente de numerar	44,515,734	33,253,076
Total active curente	367,389,453	334,701,616
Total active	630,699,819	627,111,327
Capital social	285,330,158	285,330,158
Prime de capital	69,487,043	69,487,043
Rezerve din reevaluare	3,024,548	3,024,548
Alte rezerve	8,430,119	8,430,119
Rezultat reportat	14,002,677	66,309,380
Profitul net al perioadei	52,306,703	1,588,256
Actiuni proprii	(682,526)	(1,959,955)
Pierderi legate de emiterea, rascumpararea, varsarea, cedarea cu titlu	(726,973)	(1,041,974)
Total capitaluri proprii	431,171,749	431,167,575
Imprumuturi	132,900,915	135,993,824
Datorii comerciale si alte datorii	1,028,434	1,468,879
Impozit amanat	21,210,395	21,210,395
Total datorii pe termen lung	155,139,744	158,673,098
Datorii comerciale si alte datorii	15,811,049	17,560,288
Imprumuturi	28,253,125	19,704,410
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	5,956
Total datorii curente	44,388,326	37,270,654
Total datorii	199,528,070	195,943,752
Total capitaluri proprii si datorii	630,699,819	627,111,327

Director General
Bogdan OslobeanuPresedinte CA
Iuliana Mihaela UrdaDirector Financiar
Giani Iulian Kacic

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia rezultatului pentru perioada de 9 luni pana la 30 Septembrie 2018

	<u>30-Sep-17</u>	<u>30-Sep-18</u>
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	93,776,931	61,700,654
Valoarea contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(62,535,780)	(32,946,725)
<i>Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale</i>	31,241,151	28,753,929
<u>Venituri din inchirieri</u>	<u>753,266</u>	<u>1,156,321</u>
Venituri din costuri operationale refacturate chiriasilor	5,908,030	2,644,353
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(5,483,851)	(2,275,003)
<i>Venit net din refacturari</i>	1,177,445	369,350
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	-	347,050
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	-	(284,055)
<i>Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare</i>	0	62,995
Venituri din prestari servicii	144,570	5,573
Consum de materii prime si materiale	(658,495)	(712,427)
Servicii prestate de terti	(5,037,777)	(7,326,727)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(6,785,574)	(8,451,735)
Alte venituri operationale	1,287,966	2,366,828
Alte cheltuieli operationale	(3,782,937)	(6,179,794)
<i>Alte venituri / (cheltuieli) de administrare ale proiectelor</i>	(14,832,247)	(20,298,282)
<i>Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii (EBITDA)</i>	17,586,349	10,044,313
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(565,762)	(920,533)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	(337,410)	(250,792)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare	(903,172)	(1,171,325)
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor (EBIT)	16,683,177	8,872,988
Costuri de finantare	(2,232,727)	(6,014,346)
Venituri financiare	736,753	1,033,043
Diferente de curs valutar	(542,287)	(162,810)
Alte elemente financiare, net	(366,487)	(158,340)
Rezultat financiar	(2,404,748)	(5,302,453)
Profit brut (EBT)	14,278,429	3,570,535
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	(800,000)	(1,982,279)
Impozit de profit	(800,000)	(1,982,279)
Profitul / (pierderea) neta a perioadei	13,478,429	1,588,256

Director General
Bogdan OslobeanuPresedinte CA
Iuliana Mihaela UrdaDirector Financiar
Giani Iulian Kacic

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditare la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 30 Septembrie 2018

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interese fara control	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2017	285,330,158	84,175,480	3,137,863	5,418,842	12,714,221	390,776,564	-	390,776,564
Total rezultat global aferent perioadei								
Rezultatul perioadei	-	-	-	-	52,306,703	52,306,703	-	52,306,703
Alte elemente ale rezultatului global								
Rezervele din reevaluare ale perioadei	-	-	-	-	15,415,410	15,415,410	-	15,415,410
Ajustări față de anul precedent								
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute								
Reclasificări	-	(15,415,410)	(113,315)	110,133		(15,418,592)	-	(15,418,592)
Rezerve legale constituite				2,901,144	(2,901,144)		-	
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate								
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare								
Total alte elemente ale rezultatului global	-	(15,415,410)	(113,315)	3,011,277	12,514,266	(3,182)	-	(3,182)
Total rezultat global aferent perioadei	-	(15,415,410)	(113,315)	3,011,277	64,820,969	52,303,521	-	52,303,521
Tranzactii cu actiuni inregistrate direct in capitalurile proprii								
Crestere de capital social								
Cesiuni de filiale								
Achiziționarea de filiale, fără interese necontrolate								
Miscari prin fuziune de subsidiare								
Dividende distribuite	-	-	-	-	(11,225,810)	(11,225,810)	-	(11,225,810)
Modificări totale ale actiunilor detinute								
Total tranzactii cu actionarii	-	-	-	-	(11,225,810)	(11,225,810)	-	(11,225,810)
Sold la 31 Decembrie 2017	285,330,158	68,760,070	3,024,548	8,430,119	66,309,380	431,854,275	-	431,854,275

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditare la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interese fara control	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2018	285,330,158	68,760,070	3,024,548	8,430,119	66,309,380	431,854,275	-	431,854,275
Total rezultat global aferent perioadei								
Rezultatul perioadei					1,588,256	1,588,256		1,588,256
Alte elemente ale rezultatului global								
Rezervele din reevaluare ale perioadei								
Ajustări față de anul precedent								
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute								
Reclasificări								
Rezerve legale constituite								
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate								
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare								
Total alte elemente ale rezultatului global	0	0	0	0	0	0		0
Total rezultat global aferent perioadei	0	0	0	0	1,588,256	1,588,256		1,588,256
Tranzactii cu actiuni inregistrate direct in capitalurile proprii								
Crestere de capital social								
Actiuni proprii						-1,959,955		-1,959,955
Cesiuni de filiale								
Achiziționarea de filiale, fără interese necontrolate								
Miscari prin fuziune de subsidiare								
Actiuni acordate cu titlu gratuit		-315,000				-315,000		-315,000
Dividende distribuite						0		0
Modificări totale ale actiunilor detinute								
Total tranzactii cu actionarii	0	-315,000	0	0	0	-315,000	0	-2,274,955
Sold la 30 Septembrie 2018	285,330,158	68,445,070	3,024,548	8,430,119	67,897,636	433,127,531	0	431,167,576

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia fluxurilor de trezorerie la 30 Septembrie 2018

	30-Sep-18
Fluxuri de trezorerie din activitatile de exploatare	1,588,256
Profit net / (pierdere) in perioada	
Ajustari pentru:	
Amortizarea imobilizarilor corporale	537,323
Amortizarea imobilizarilor necorporale	70,491
Efectul translataii la IFRS	-
Provizioane pentru imob. Corporale, constituire/ (reversare), net	(805,277)
Variatia neta a provizioanelor pentru riscuri si cheltuieli	(318,196)
Ajustari privind deprecierea imobilizarilor financiare, constituire / (reversare), net	-
(Profit) / Pierdere din vanzare titlurilor detinute in entitati afiliate	-
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizarilor corporale	822,351
Ajustari privind deprecierea stocurilor, constituire / (reversare), net	1,535,170
Ajustari privind deprecierea creantelor, constituire / (reversare), net	672,639
Diferente din reevaluarea investitiei imobiliare, net	-
Impozitul pe profit curent si impozitul amanat, cheltuiala / (venit)	1,982,279
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	312,718
Cheltuieli cu dobanzile	7,372,767
Venituri din dobanzi	(1,033,043)
(Castig) / Pierdere neta din diferente de curs, nerealizata	162,810
	12,900,288
Modificari aferente capitalului circulant	
Variatii aferente activitatii de exploatare:	
Cresteri ale stocurilor	15,270,332
Cresteri ale creantelor comerciale si alte creante	(26,078,277)
Cresteri ale datoriilor comerciale si alte datorii	1,578,642
Numerar generat din activitatile de exploatare	(9,229,303)
Dobanzi platite	(7,157,025)
Donatii	(696,810)
Impozit pe profit platit	(2,109,169)
Total	(9,963,004)
Numerar net din activitatile de exploatare	(6,292,020)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Fluxuri de trezorerie din activitatile de investitii	
Achizitii de imobilizari corporale	(607,264)
Achizitii de imobilizari necorporale	(6,669)
Venituri din vanzarea investitiilor imobiliare	347,050
Dobanzi incasate	88,078
Venituri din vanzarea imobilizarilor corporale	7,692
Numerar net din activitatile de investitii	(171,114)
Fluxuri de trezorerie din activitatile de finantare	
Crestere/(Reducere) aferenta capitalului social si primelor de capital	1,277,429
Pierderi legate de emiterea, rascumpararea, varsarea, cedarea cu titlu	(315,000)
Rambursari de imprumuturi	(10,545,998)
Imprumuturi primite	4,784,045
Numerar net folosit in activitatile de finantare	(4,799,524)
Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioadei	44,515,734
Reducere neta de numerar si echivalente de numerar	(11,262,658)
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei	33,253,076

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic

Note explicative la situatiile financiare

1. Entitatea care raporteaza

Societatea pe actiuni IMPACT Developer & Contractor S.A. ("Societatea") este o societate inregistrata in Romania, care ofera solutii rezidentiale complete.

Activitatea IMPACT este dominata de un proiect major: cartierul rezidential GREENFIELD RESIDENCE BANEASA din Bucuresti.

In trimestrul III al anului 2018 s-au finalizat lucrarile la 12 blocuri din faza 7 care insemna un numar de 278 apartamente intr-un mix de 3 si 4 camere. Totodata se continua lucrarile la alte 6 blocuri (192 de apartamente intr-un mix de 2 si 4 camere) din aceeasi faza a dezvoltarii cu finalizare in primul semestru al anului viitor.

Organizarea Companiei

Consiliul de Administratie si Directorul General sunt mandatați cu indeplinirea tuturor actelor necesare si utile pentru realizarea obiectului de activitate al societatii, cu exceptia celor rezervate de lege pentru Adunarea Generala a Actionarilor.

2. Capitalul social

Incepand cu 24 Mai 2018 societatea Impact Developer & Contractor SA isi muta sediul social in cladirea de birouri Willbrook Platinum Business & Convention Center, Bucuresti.

Datele de identificare ale societatii sunt:

Denumire: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Sediu: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sect. 1, cod poștal 015016

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

Capital social subscris și integral vărsat: 277.866.574 RON

Înmatriculat la O. R. C. de pe lângă T. M. B. sub nr. J40/7228/2018, C.I.F. RO 1553483

Capitalul social subscris si varsat al societatii la 30 Iunie 2018 este de 277.866.574 lei.

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Structura sintetica consolidata a detinatorilor de instrumente financiare care detin cel putin 10% din capitalul social la data de 19 Iulie 2018, a fost urmatoarea:

Actionar	Detinere*)
Iaciu Gheorghe	56.05%
Andrici Adrian	15.67%
SWISS CAPITAL / SAI SWISS CAPITAL AM / FDI ACTIVE DINAMIC / APOSTOL SORIN	12.13%
Alte persoane fizice si juridice	16.15%
Total	100.00%

*) conform situatiei Depozitarului Central si informarilor catre Bursa de Valori Bucuresti

3. Conducerea societatii

Consiliul de Administratie

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

Consiliul de Administratie este format din 5 membri:

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

Conducerea Executiva a Companiei

Consiliul de Administratie a decis ca dl. Gabriel Vasile, Administrator, este imputernicit sa reprezinte societatea in conformitate cu prevederile art. 1432 alin 5 din Legea 31/1990 privind societatile comerciale, incepand cu data de 09.01.2017.

La data de 19.01.2018, Consiliul de Administratie al Impact a decis numirea dlui. Bogdan Oşlobeanu în funcţia de Director General al Societăţii, pe un mandat de 4 ani începând din data de 01.03.2018 până la data de 28.02.2022. Acesta l-a înlocuit pe dl. Bartosz Puzdrowski, care a cerut Societatii terminarea mandatului din motive personale cu data de 01.03.2018.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

4. Active financiare

Societatea Impact detine investitii in urmatoarele societati afiliate:

	30-Sep-18			Valoarea contabila
	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Depreciere	
Clearline Development and Management SRL	100.00%	22,420,000	(8,022,774)	14,397,226
Bergamot Developments SRL	99%	41,790,990	-	41,790,990
Actual Invest House SRL	6.23%	109,950	(109,950)	-
Bergamot Developments Phase II SRL	99%	990	-	990
Impact Finance & Developments SRL	99%	990	-	990
		64,322,920	(8,132,724)	56,190,196

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

- a) **Actual Invest House S.R.L.**, companie din cadrul grupului care ofera servicii de administrare si mentenanta pentru dezvoltarile rezidentiale ale societatii.
- b) **Clearline Development and Management S.R.L.** (fosta Lomb SA) este societatea de proiect prin care IMPACT urma sa dezvolte un proiect rezidential in municipiul Cluj-Napoca, in parteneriat cu autoritatea locala. Pentru investitiile efectuate de Clearline Development & Management SRL in realizarea proiectului Lomb in Cluj, compania de proiect are un litigiu in valoare de 17.053.000 lei, plus dobanzile legale, dosar care se judeca actualmente la Tribunalul Arges si este in curs de efectuare a expertizelor (Urbanistica si Constructii) dispuse in dosar. In data de 11.09.2017 prin hotararea Consilului de Administratie al Impact, capitalul social al societatii Clearline a fost majorat, prin aporturi noi in numerar, cu suma de 20.000 lei.
- c) **Bergamot Developments S.R.L.**, companie din cadrul grupului cu obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care incepand cu acest an 2018 dezvolta un ansamblu rezidential însumând cca. 52.262 mp construiti, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 16.776 mp, respectiv prima faza din ansamblul rezidential Luxuria Domenii Residence. Suprafata total construita cu subsoluri este de aproximativ 74.852 mp , în zona Expozitiei-Domenii.
- d) **Bergamot Developments Phase II S.R.L.**, companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care urmeaza sa dezvolte faza B (130 de apartamente) a ansamblului residential Luxuria Domenii Residence, constand in 14.136 mp construiti, pe un teren de 5.769 mp. Suprafata total construita cu subsoluri este de aproximativ 20.100 mp, în zona Expozitiei-Domenii.
- e) **Impact Finance & Developments S.R.L.** are un rol important in diversificarea gamei de servicii conexe vanzarii de locuinte. Impact Finance&Developments colaboreaza cu cele mai importante institutii financiare din Romania (in principal banci) in scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase pentru clientii care achizitioneaza locuinte.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

5. Partile afiliate

Tranzactiile cu partile afiliate pentru trimestrul III / 2018 se prezinta astfel:

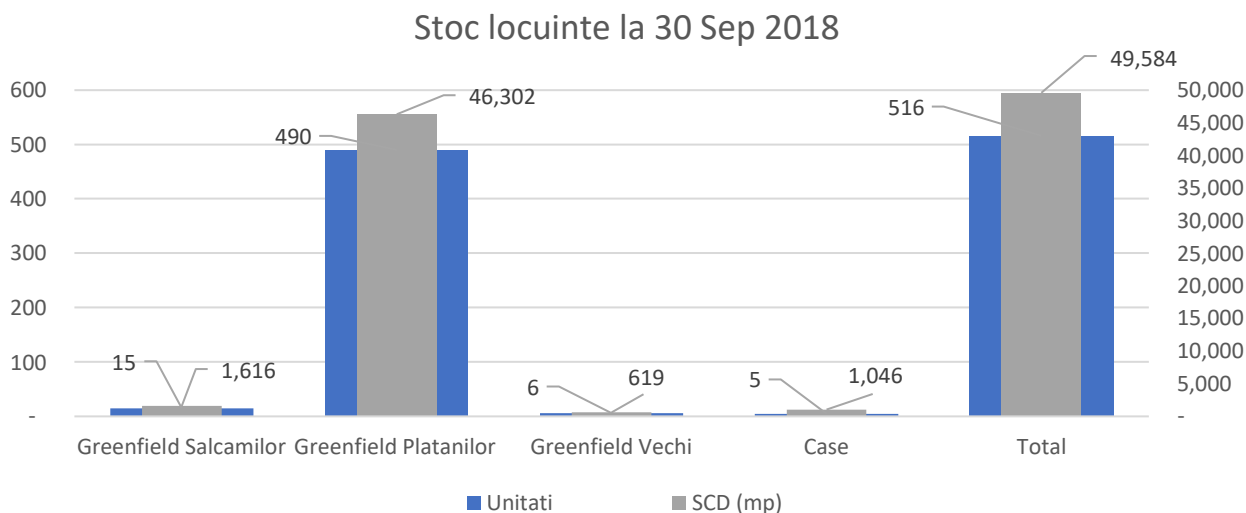
	Valoarea tranzactiilor la 30-Sep-18	Sold contabil la 30-Sep-18
Vanzare de bunuri si servicii (Clasa 7)		
Filiale		
Actual Invest House	22,444	66,866
Clearline Development and Management	5,654	52,709
Bergamot Developements	708,083	6,093,637
Bergamot Developements Phase II	4,188	893
Impact Finance	<u>32,805</u>	<u>23,749</u>
	<u>773,174</u>	<u>6,237,855</u>
	Valoarea tranzactiilor la 30-Sep-18	Sold la 30-Sep-18
Achizitii de bunuri si servicii (clasa 6)		
Filiale		
Actual Invest House	1,117,623.41	1,695,167.18
Clearline Development and Management	-	1,131,037.29
Bergamot Developements	-	-
Bergamot Developements Phase II	-	-
Impact Finance	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,117,623</u>	<u>2,826,204</u>
	Valoarea tranzactiilor la (RON) 30-Sep-18	Sold la (RON) 30-Sep-18
Venituri din dobanzi (766)		
Filiale		
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developements	592,944.83	1,551,365.83
Bergamot Developements Phase II	347,113.00	347,188.00
Impact Finance	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>940,058</u>	<u>1,898,554</u>
	Valoarea bruta	Valoarea contabila
Imprumuturi acordate		
Filiale		
Bergamot Developements	16,710,000	16,710,000
Bergamot Developements Phase II	15,963,000	15,963,000
Impact Finance	<u>35,000</u>	<u>35,000</u>
	<u>32,708,000</u>	<u>32,708,000</u>

6. Stocuri si investitii imobiliare

a) Apartamente si case

La 30 Septembrie 2018 existau in stoc un numar de 516 apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 49.584 mp si o valoare contabila de 104,6 mil. lei.

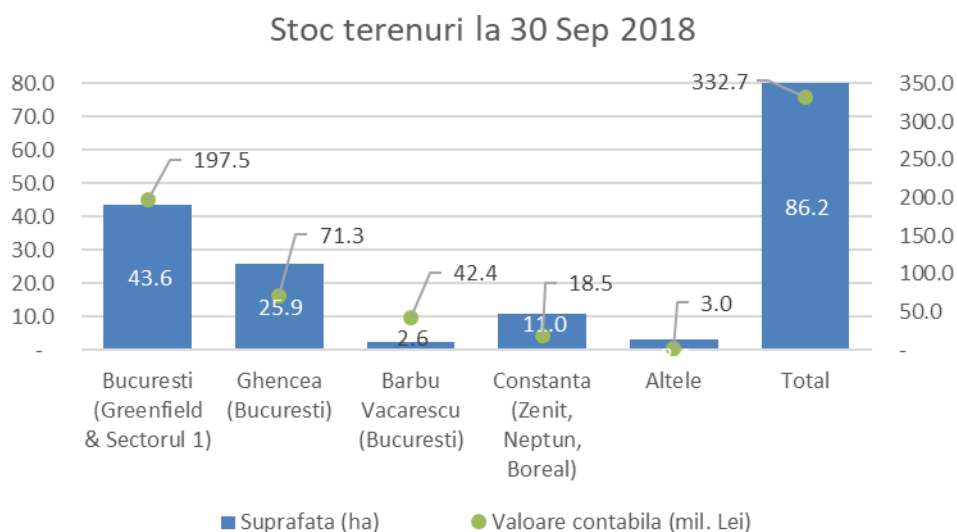
Situatia detaliata a stocurilor de case si apartamente la data de 30 Septembrie 2018 este urmatoarea:



Etapa 7.2 si 7.3 din Ansamblul Platanilor - 12 blocuri (276 apartamente si 27.500 mp), au fost finalizate in luna August 2018 si puse la vanzare in luna septembrie a.c.

b) Terenuri

La sfarsitul trimestrului III 2018, existau in stoc aproximativ 86,2 ha de teren la o valoare contabila de 332,7 mil. lei, teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

c) Produse si lucrari in curs de executie (apartamente, amenajari, retele utilitati si drumuri)

Structura produselor si lucrarilor in curs de executie la 30.09.2018 se prezinta astfel:

	Valoarea tranzactiilor la	Sold la
	30-Sep-18	30-Sep-18
Ghencea (Rozelor si Crizantemelor)	396,896	6,438,706
Barbu Vacarescu	2,353,306	5,891,888
Greenfield	-43,228,803	15,117,989
Zenit Constanta	2,246,724	2,898,006
Greenfield Master Plan	1,731,060	3,831,652
Drumul Gornistul	17,999	17,999
Altele	166,533	11,522,683
	-36,316,284	45,718,923

7. Numerar si echivalente de numerar

	31-Dec-17	30-Sep-18
Conturi curente	44,504,098	33,235,453
Numerar	11,635	13,896
Avans spre decontare	-	3,727
	44,515,734	33,253,076

8. Imprumuturi pe termen lung si scurt

La data de 30 Septembrie 2018, situatia imprumuturilor bancare era urmatoarea:

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Sold 30.09.2018	Termen scurt	Termen lung
				(lei)	(lei)	(lei)	(lei)
175/04.05.2017	Banca Transilvania- Lipscani Faza 7.3	RON	27-Feb-20	3,861,180	2,925,971	2,872,837	53,134
176/04.05.2017	Banca Transilvania- Lipscani Faza 7.3	RON	27-Feb-20	20,322,000	15,647,310	15,120,194	527,117
2093/28.07.2017	Piraeus Bank - N.Titulescu Faza 7.2	RON	28-Jul-20	15,850,000	14,502,086		14,502,086
2093/28.07.2017	Piraeus Bank - N.Titulescu Faza 7.1	RON	28-Jul-20	16,880,000	4,149,056		4,149,056
BA1562/23.09.2016	Libra Internet bank Faza 5	RON	23-Sep-20	35,000,000	4,526,900		4,526,900
Total				91,913,180	41,751,324	17,993,030	23,758,293

Societatea se imprumuta cu urmatoarele rate de dobinda: 4,42%+ROBOR 3 luni si (3,25%-5%)+ROBOR 6 luni.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

In cursul anului 2018 societatea are in derulare urmatoarele credite bancare:

- Banca Transilvania: Contract nr. 175/04.05.2017 si contract 176/04.05.2017 scadente in 27.02.2020;
- Piraeus Bank: Contract nr. 2093/28.07.2017 scadent in 28.07.2020;
- Libra Internet Bank: Contract nr. BA1562/23.09.2016 scadent in 23.09.2020;

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Prime subscriere	Valoare neta	Sold dobanda 30.09.2018	Valoare neta 30.09.2018	Sold Dobanda 30.09.2018	Termen scurt	Termen lung
				EUR	EUR	EUR	EUR	Lei	Lei	Lei	Lei
Ctr. 05.07.2017	Credit Value Investments Sp. z o. o.	EUR	11.07.2021	12,000,000	192,000	11,808,000	161,753	55,964,400	754,369	754,369	55,964,400
Ctr. 29.11.2017	Bursa de Valori Bucuresti S.A.	EUR	12.12.2022	12,525,000	377,138	12,147,863	59,194	58,412,843	957,010	957,010	58,412,843
Total				24,525,000	569,138	23,955,863	220,947	114,377,243	1,711,380	1,711,380	114,377,243

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100.000 euro și o valoare nominală totală de 12.000.000 euro, emise în formă materială, către două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp.z.o.o. (CVI). care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an.

In data de 20 decembrie 2017 prin decizia 97, Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti S.A. a obligatiunilor emise de Societate, negarantate cu o rata a dobânzii anuale fixa de 5,75% denominate in EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominala totala de 12.525.000 euro.

Obligațiunile au fost emise în urma derularii ofertei adresate Investitorilor Eligibili, așa cum au fost definiți în prospectul din data de 28 noiembrie 2017 aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1710 din data de 28 noiembrie 2017, amendat prin amendamentul din 8 decembrie 2017 aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1766 din data de 8 decembrie 2017 și prin amendamentul din 13 decembrie 2017, aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1816 din 13 decembrie 2017.

9. Provizioane

La 30 Septembrie 2018 nu sunt modificari semnificative in structura provizioanelor constituite, cu exceptia provizionului pentru realizarea infrastructurii generale pentru proiectul Greenfield Residence Baneasa, unde conform Master Plan-ului, in vederea amenajarii de drumuri si cai de acces si retele edilitare viitoare, au fost constituite provizioane in suma de 1.074.494 lei. Provizionul este constituit pentru suprafata vanduta.

10. Venituri operationale inregistrate la 30 Septembrie 2018

Principalele surse de venit sunt veniturile din vanzarea de locuinte si terenuri, venituri din chirii si venituri din servicii prestate.

Structura veniturilor operationale este urmatoarea:

Indicatori	30.09.2017	30.09.2018	Valoric	%
Venituri operationale, din care:	101,870,763	68,220,779	(33,649,984)	-33%
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	93,776,931	61,700,654	(32,076,277)	-34%
Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chirasilor	6,661,296	3,800,674	(2,860,622)	-43%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	0	347,050	347,050	n/a
Alte venituri de natura operationala	1,432,536	2,372,401	939,865	66%

Vanzarile de locuinte din cartierul Greenfield Residence Baneasa au avut in trimestrul III al anului 2018 o evolutie influentata de sezonalitate si conditiile de piata existente.

a) Vanzari de apartamente si case

In primele trei trimestre ale anului 2018 s-au vandut un numar de 137 imobile (apartamente si case), 2 loturi de teren si 10 locuri de parcare, totalizand o suprafata construita de 13.537 mp, cu 40% mai putin fata de anul precedent cand vanzarile au atins un numar de 247 imobile (apartamente si case) si 29 locuri de parcare, totalizand o suprafata construita de 22.038 mp.

Din totalul locuintelor vandute, 39 de apartamente s-au vandut din Ansamblul Salcamilor (Greenfield Baneasa) si 95 apartamente din Ansamblul Platanilor (Greenfield Baneasa).

b) Vanzare terenuri

In primele trei trimestre ale anului 2018 a fost inregistrata o vanzare de terenuri in suprafata de 2.524 mp.

c) Inchirieri

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 la finele trimestrului III din 2018 sunt active doar 8 contracte de inchiriere.

11. Cheltuieli operationale inregistrate la 30 Septembrie 2018

Cheltuielile operationale au scazut cu 31% fata de perioada similara din 2017.

Indicatori	30.09.2017	30.09.2018	Valoric	%
Cheltuieli operationale, din care:	(84,284,414)	(58,176,466)	26,107,948	-31%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(62,535,780)	(32,946,725)	29,589,055	-47%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(5,483,851)	(2,275,003)	3,208,848	-59%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	-	(284,055)	(284,055)	n/a
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(658,495)	(712,427)	(53,932)	8%
Servicii prestate de terti	(5,037,777)	(7,326,727)	(2,288,950)	45%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(6,785,574)	(8,451,735)	(1,666,161)	25%
Alte cheltuieli de natura operationala	(3,782,937)	(6,179,794)	(2,396,857)	63%

Pozitia "Alte cheltuieli operationale" include donatia terenurilor in suprafata de 6.000 mp catre Municipiul Bucuresti.

Terenurile au fost donate Municipiului Bucuresti in vederea acordarii in compesare catre Romsilva S.A. conform procedurilor prevazute de Legea Nr. 46/2008 art. 37, cu posibilitatea deschiderii accesului public intre Aleea Privighetorilor si Drumul Padurea Pustnicu, conform HCGMB nr. 281/2017 si Nr. 608/2017, si HCLS1 Nr. 278/2017 si Nr. 345/2017. Oferta a fost acceptata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 513/2017.

Rezultatul operational (EBITDA) este de 10,044,313 lei, influentat de scaderea vanzarilor.

12. Venituri si cheltuieli financiare inregistrate in trimestrul III / 2018

Cresterea costurilor financiare se datoreaza subscrierii de obligatiuni atrase pentru finantarea proiectelor in curs.

Cresterea veniturilor financiare se datoreaza imprumuturilor acordate de societatea mama Impact Developer & Contractor S.A catre susidiara sa, Bergamot Developments S.R.L. in vederea finantarii dezvoltarii ansamblului rezidential Luxuria Domenii Residence, situat in Bucuresti, in zona Expozitiei-Domenii.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

	30-Sep-17	30-Sep-18	Variatia	%
Costuri de finantare	(2,232,727)	(6,014,346)	(3,781,619)	169%
Venituri financiare	736,753	1,033,043	296,290	40%
Diferente de curs valutar	(542,287)	(162,810)	379,477	-70%
Alte elemente financiare, net	(366,487)	(158,340)	208,147	-57%
Rezultat financiar	(2,404,748)	(5,302,453)	(2,897,705)	120%

13. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2018

Activitatea Societatii in perioada Ianuarie - Septembrie 2018 a fost concentrata pe dezvoltarea proiectelor rezidentiale majore din portofoliu:

a.) **Greenfield Residence Baneasa**

- **Ansamblul Platanilor** – In anul 2017 au fost începute lucrarile la 12 blocuri (276 apartamente) ce au fost finalizate în trimestrul III 2018, in timp ce lucrarile la ultimele 6 blocuri (192 apartamente) au inceput in primul semestru 2018, urmând ca acestea sa fie livrate în a doua jumatate a anului 2019.

Totodata 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.

b) **Luxuria Domenii Residence**, proiect rezidential de lux lansat in 2017, pentru care Impact, prin subsidiara sa Bergamot Developments S.R.L., a achizitionat in 2017 un teren in suprafata de 2,25 ha situat in Bucuresti, in zona Expozitiei-Domenii si al carui concept de baza s-a finalizat tot in cursul anului 2017.

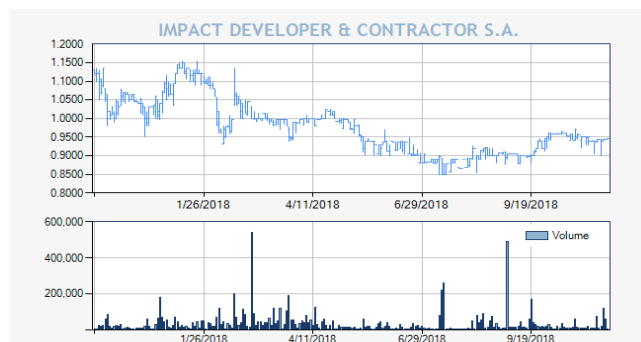
Lucrarile au demarat in primul semestru din 2018, iar la final cartierul rezidential va cuprinde 9 blocuri cu 630 apartamente.

14. Piata de Capital

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996. Incepand cu anul 2006 actiunile sale sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 actiunile IMPACT, in numar de 277.866.574 se tranzactioneaza la categoria Premium, in conformitate cu noua segmentare a BVB. Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul lunii Septembrie 2018 este de 263.973.245 Lei.

Nu exista restrictii la transferul de valori mobiliare, nu exista restrictii la drepturile de vot, nu exista detinatori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

Evolutie pret actiune IMPACT



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

La 30 Septembrie 2018 indicele BET a inregistrat o crestere de 6.8% fata de aceeași perioadă a anului trecut, iar actiunile IMP au inregistrat o scadere de 20% (1,19 lei/actiune la 30.09.2017 fata de 0,95 lei/actiune la 30.09.2018).



15.Indicatori de performanta

Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	31-Dec-16	30-Sep-17	31-Dec-17	30-Sep-18
Rentabilitatea Activelor	6.11%	2.45%	8.28%	0.25%
Rentabilitatea Capitalurilor	7.58%	3.44%	12.13%	0.37%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	19.37%	28.7%	31.64%	31.25%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	80.63%	71.32%	68.36%	68.75%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	14.65%	28.88%	37.38%	35.61%
Lichiditatea curenta	6.39	7.97	8.29	8.98
Lichiditatea imediata	0.67	1.86	1.59	1.45

Indicatori	31-Dec-16	30-Sep-17	31-Dec-17	30-Sep-18
Pret pe actiune	0.7	1.19	1.05	0.95
Nr de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (RON)	194,506,602	330,661,223	291,759,903	263,973,245
Curs de schimb	4.5411	4.5991	4.6597	4.6637
Capitalizarea bursiera (EUR)	42,832,486	71,896,941	62,613,452	56,601,678
Activ net contabil (RON)	390,776,564	391,763,350	431,171,749	431,167,575
Activ net contabil (EUR)	86,053,283	85,182,612	92,532,083	92,451,825
Rezultat (RON)	29,610,137	13,478,429	52,306,703	1,588,256
Rezultat (EUR)	6,593,511	2,931,495	11,282,966	341,465
Castigul pe actiune (RON)	0.107	0.049	0.188	0.006
Castigul pe actiune (EUR)	0.024	0.011	0.041	0.001
NAV/Share (RON)	1.406	1.410	1.552	1.552
NAV/Share (EUR)	0.31	0.31	0.33	0.33
Prima/discount fata de activul net contabil	-50%	-16%	-32%	-39%

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

EPRA¹ Activ Net Contabil:

Descriere	31-Dec-17	30-Sep-18
IFRS Activ Net Contabil	431,171,749	431,167,575
Numar de actiuni	277,866,574	277,866,574
<i>IFRS Activ Net Contabil/Actiune</i>	<i>1.55</i>	<i>1.55</i>
EPRA Activ Net Contabil	585,525,077	585,520,903
<i>EPRA Activ Net Contabil/Actiune</i>	<i>2.11</i>	<i>2.11</i>

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

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

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

16. Auditori

Prin hotararea AGA din 26 aprilie 2018 s-a prelungit contractul cu actualul auditor financiar extern al Societatii, DELOITTE AUDIT SRL, pentru un mandat de 1 an.

Situatiile financiare de la 30 Septembrie 2018 **nu sunt auditate**

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic



Raport Trimestrial Trimestrul III / 2018

Data raportului: 12.11.2018

Denumirea entității emitente: **SC IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**

Sediul social: Willbrook Platinum Business & Convention Center,

Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sect. 1, cod poștal 015016

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

Capital social subscris și integral vărsat: 277.866.574 RON

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: Bursa de Valori București

1. Situația economico-financiara

1.1. Prezentarea unei analize a situației economico-financiare pentru T3/2018, comparativ cu perioada similara a anului anterior.

Analiza elementelor de rezultat

Rezultatul operational (marja EBITDA) realizat de societatea IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR in trimestrul III al anului 2018 este de 15%(pondere in total venituri) in comparatie cu anul trecut cand rezultatul operational realizat a fost de 17%.

In primele trei trimestre ale anului 2018 s-au vandut un numar de 137 imobile (apartamente si case), 2 loturi de teren si 10 locuri de parcare, totalizand o suprafata construita de 13.537 mp, cu 40% mai putin fata de perioada similara a anului precedent cand vanzarile au atins un numar de 247 imobile (apartamente si case) si 29 locuri de parcare, totalizand o suprafata construita de 22.038 mp.

Din totalul locuintelor vandute, 39 de apartamente s-au vandut din Ansamblul Salcamilor (Greenfield Baneasa) si 95 apartamente din Ansamblul Platanilor (Greenfield Baneasa).

Volumul de vanzari aferent apartamentelor finalizate a scazut ca urmare a modificarii mix-ului de vanzari in favoarea apartamentelor ce vor fi livrate in T4 2018 si 2019. La 30 Septembrie 2018, in plus fata de contractele de vanzare cumparare inregistrate, mai erau incheiate rezervari/promisuni (a caror valoare nu se reflecta in venit) pentru 107 apartamente din Greenfield .

In primele 9 luni al anului 2018, IMPACT a inregistrat un rezultat net 1.588 mii Lei, datorat in principal costurilor de finantare aferente proiectelor in curs si/sau viitoare de dezvoltare precum si de donatia terenurilor in suprafata de 6.000 mp catre Municipiul Bucuresti.

Terenurile au fost donate Municipiului Bucuresti in vederea acordarii in compensare catre Romsilva S.A. conform procedurilor prevazute de Legea Nr. 46/2008 art. 37, cu posibilitatea deschiderii accesului public intre Aleea Privighetorilor si Drumul Padurea Pusnicu, conform HCGMB Nr. 281/2017 si Nr. 608/2017 si HCLS1 Nr. 278/2017 si Nr. 345/2017. Oferta a fost acceptata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 513/2017.

Indicatorii financiari la data de 30 Septembrie 2018 sunt urmatoarii:

Indicatori conform IFRS (Lei)	Sep-17	Sep-18	Diferenta	
			valoare	%
Venituri operationale, din care:	101,870,763	68,220,779	(33,649,984)	-33%
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	93,776,931	61,700,654	(32,076,277)	-34%
Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate	6,661,296	3,800,674	(2,860,622)	-43%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	-	347,050	347,050	100%
Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	-	-	-	
Alte venituri de natura operationala	1,432,536	2,372,401	939,865	66%
Cheltuieli operationale, din care:	(84,284,414)	(58,176,466)	26,107,948	-31%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(62,535,780)	(32,946,725)	29,589,055	-47%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(5,483,851)	(2,275,003)	3,208,848	-59%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	-	(284,055)	(284,055)	
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(658,495)	(712,427)	(53,932)	8%
Servicii prestate de terti	(5,037,777)	(7,326,727)	(2,288,950)	45%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(6,785,574)	(8,451,735)	(1,666,161)	25%
Alte cheltuieli de natura operationala	(3,782,937)	(6,179,794)	(2,396,857)	63%
Rezultat operational (EBITDA)	17,586,349	10,044,313	(7,542,036)	-43%
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(565,762)	(920,533)	(354,771)	63%
Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	(337,410)	(250,792)	86,618	-26%
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	-	-	-	
Rezultat operational (EBIT)	16,683,177	8,872,988	(7,810,189)	-47%
Costul financiar net	(2,404,748)	(5,302,453)	(2,897,705)	120%
Profit / Pierdere brut(a) (EBT)	14,278,429	3,570,535	(10,707,894)	-75%
Impozit pe profit	(800,000)	(1,982,279)	(1,182,279)	
Profitul / (pierderea) net(a) a(l) perioadei	13,478,429	1,588,256	(11,890,173)	-88%

Rezultat financiar	Sep-17	Sep-18	Diferenta	
			Valoare	%
Costuri de finantare	(2,232,727)	(6,014,346)	(3,781,619)	169%
Venituri financiare	736,753	1,033,043	296,290	40%
Diferente de curs valutar	(542,287)	(162,810)	379,477	-70%
Alte elemente financiare, net	(366,487)	(158,340)	208,147	-57%
Rezultat financiar	(2,404,748)	(5,302,453)	(2,897,705)	120%

Cheltuielile cu dobanzile au crescut pe seama atragerii de fonduri din emisiunile de obligatiuni pentru dezvoltari viitoare de proiecte rezidentiale cat si a utilizarii creditelor bancare in vederea finalizarii etapelor 7.2 si 7.3 din Ansamblul Platanilor.

Analiza elementelor de bilant

Elemente de activ	31-Dec-17	30-Sep-18	Diferenta	
			Valoare	%
Imobilizari corporale	8,684,244	8,737,111	52,867	1%
Imobilizari necorporale	144,339	80,517	(63,822)	-44%
Investitii imobilizate	193,342,626	193,058,571	(284,055)	0%
Active financiare	56,190,196	56,190,196	-	0%
Creante imobilizate	4,948,961	34,343,317	29,394,356	594%
Total active imobilizate	263,310,366	292,409,712	29,099,346	11%
Stocuri	297,294,269	280,488,767	(16,805,502)	-6%
Creante comerciale si alte creante	25,489,047	20,880,134	(4,608,913)	-18%
Cheltuieli in avans	90,403	79,639	(10,764)	-12%
Numerar si echivalente de numerar	44,515,734	33,253,076	(11,262,658)	-25%
Total active curente	367,389,453	334,701,616	(32,687,837)	-9%
Total active	630,699,819	627,111,328	(3,588,491)	-1%

Fata de sfarsitul anului anterior , in primele 9 luni ale anului disponibilitatile banesti ale companiei au scazut cu 25% datorita ajungerii la scadenta a dobinzilor pentru emisiunea de obligatiuni , rambursarile parțiale de imprumuturi , precum si a investitiilor pentru finalizarea Ansamblului 7 Platanilor.

Creantele imobilizate au crescut cu 100% datorita imprumutului acordat catre Bergamot Developments Phase I & Phase II pentru achizitia terenului in vederea dezvoltarii Fazei B a proiectului Luxuria si inceperea constructiei pentru Fazele A1 & A2

Elemente de pasiv	31-Dec-17	30-Sep-18	Diferenta	
			valoare	%
Capitaluri proprii	431,171,749	431,167,575	(4,174)	0%
Imprumuturi	132,900,915	135,993,824	3,092,909	2%
Datorii comerciale si alte datorii	1,028,434	1,468,879	440,445	43%
Impozit amanat	21,210,395	21,210,395	-	0%
Total datorii pe termen lung	155,139,744	158,673,098	3,533,354	2%
Imprumuturi	15,811,049	17,560,288	1,749,239	11%
Datorii comerciale si alte datorii	28,253,125	19,704,410	(8,548,715)	-30%
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	5,956	(318,196)	-98%
Total datorii curente	44,388,326	37,270,654	(7,117,672)	-16%
Total datorii	199,528,070	195,943,752	(3,584,318)	-2%
Total capitaluri proprii si datorii	630,699,819	627,111,327	(3,588,492)	-1%

Total elementele de activ si pasiv la 30 Septembrie2018 sunt aproximativ la acelasi nivel fata de sfarsitul anului 2017.

Analiza elementelor de flux de numerar

Scaderea numerarului la sfarsitul trimestrului III din 2018 comparativ cu inceputul anului este determinat de scaderea vanzarilor precum si a cresterii costului de finantare.

Indicatori (LEI)	30-Sep-18
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	44,515,734
Numerar net din activitati de exploatare	(6,292,020)
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(171,114)
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	(4,799,524)
Numerar si echivalente de numerar la 30 Sep 2018	33,253,076

Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	31-Dec-16	30-Sep-17	31-Dec-17	30-Sep-18
Rentabilitatea Activelor	6.11%	2.45%	8.28%	0.25%
Rentabilitatea Capitalurilor	7.58%	3.44%	12.13%	0.37%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	19.37%	28.7%	31.64%	31.25%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	80.63%	71.32%	68.36%	68.75%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	14.65%	28.88%	37.38%	35.61%
Lichiditatea curenta	6.39	7.97	8.29	8.98
Lichiditatea imediata	0.67	1.86	1.59	1.45

Viteza de rotatie a debitorilor-clienti	31-Dec-16	30-Sep-17	31-Dec-17	30-Sep-18
Sold mediu clienti (A)	32,320,160	27,396,570	28,994,334	25,659,071
Cifra de afaceri (B)	152,181,219	101,870,763	120,265,896	68,220,779
(A / B) * 270 zile	76	73	87	102
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	31-Dec-16	30-Sep-17	31-Dec-17	30-Sep-18
Cifra de afaceri (A)	152,181,219	101,870,763	120,265,896	68,220,779
Active imobilizate (B)	168,606,162	263,310,366	263,310,366	292,409,712
(A/B)	0.90	0.39	0.46	0.23

Indicatori bursieri - evolutie:

Indicatori	31-Dec-16	30-Sep-17	31-Dec-17	30-Sep-18
Pret pe actiune	0.7	1.19	1.05	0.95
Nr de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (RON)	194,506,602	330,661,223	291,759,903	263,973,245
Curs de schimb	4.5411	4.5991	4.6597	4.6637
Capitalizarea bursiera (EUR)	42,832,486	71,896,941	62,613,452	56,601,678
Activ net contabil (RON)	390,776,564	391,763,350	431,171,749	431,167,575
Activ net contabil (EUR)	86,053,283	85,182,612	92,532,083	92,451,825
Rezultat (RON)	29,610,137	13,478,429	52,306,703	1,588,256
Rezultat (EUR)	6,593,511	2,931,495	11,282,966	341,465
Castigul pe actiune (RON)	0.107	0.049	0.188	0.006
Castigul pe actiune (EUR)	0.024	0.011	0.041	0.001
NAV/Share (RON)	1.406	1.410	1.552	1.552
NAV/Share (EUR)	0.31	0.31	0.33	0.33
Prima/discount fata de activul net contabil	-50%	-16%	-32%	-39%

2. Analiza activitatii societatii comerciale

In trimestrul III din 2018 s-a continuat vanzarea de apartamente din Ansamblul Salcamilor (etapele 2, 3 si 4) cat si din Ansamblul Platanilor (etapele 5 si 6). In plus, au fost finalizate fazele 2 si 3 aferente etapei 7 din Ansamblul Platanilor, vanzarea apartamentelor incepand in Septembrie 2018.

In total, din Ansamblul **Salcamilor** de 924 apartamente, s-au tranzactionat **916 contracte (99%)** din 2014 pana la sfarsitul lunii septembrie 2018: **909** contracte de vanzare-cumparare si **7** promisiuni si rezervari.

Din Ansamblul **Platanilor** aflat in constructie, etapele 5 si 6, unde s-au finalizat 476 unitati, au fost incheiate 271 **contracte (57%)** din 2017 pana la sfarsitul lunii septembrie 2018: **255** contracte de vanzare-cumparare si un numar de **16** de promisiuni si rezervari.

In august 2018 au fost finalizate 276 unitati din Ansamblul **Platanilor** (etapa 7, fazele 2 si 3) si au fost incheiate 50 **contracte (18%)** pana la sfarsitul lunii septembrie 2018 : **8** contracte de vanzare-cumparare si **42** promisiuni si rezervari.

2.1. *Prezentarea si analiza evenimentelor care afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii, comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut.*

Detaliere in Notele la situatiile financiare.

2.2. *Prezentarea si analiza efectelor asupra situatiei financiare a societatii a tuturor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate.*

Societatea a demarat constructia Ansamblului Platanilor etapa 7, care va contine 18 blocuri avand 468 apartamente. In 2017 au fost incepute lucrarile la 12 blocuri (din cele 18 care fac obiectul proiectului) din etapa 7, respectiv 276 apartamente (28.000 mp) care au fost finalizate in trimestrul III al anului 2018. Pentru perioada ramasa din proiect (unde lucrarile au inceput in primul semestru al anului 2018), se urmareste livrarea apartamentelor in prima jumătate a anului 2019 – 14.000 mp / 192 apartamente.

Ansamblul Platanilor vizeaza extinderea zonei de locuit in cadrul unui concept imbunatatit, adaptat conditiilor de piata actuale, precum si atragerea de investitori/operatori pentru imbunatatirea facilitatilor/serviciilor care deservesc zona de locuit.

In acest sens, pe langa sursele proprii de finantare - profitul reinvestit, se urmareste cofinantarea cheltuielilor de dezvoltare prin credite bancare si emisiuni de obligatiuni.

Structura detaliata a cheltuielilor se regaseste in Notele la situatiile financiare.

3. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii comerciale.

In Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor care a avut loc la data de **28.04.2017**, au fost alesi prin vot secret 4 administratori pentru un mandat de 4 ani, pana in data de 27 aprilie 2021.

Consiliul de Administratie este format din 5 membri :

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

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

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

Conducerea Executiva a Companiei

In data de 19 ianuarie 2018, Consiliul de Administratie al Impact a decis numirea domnului Bogdan Oslobeanu in functia de Director General al Societatii, pe un mandat de 4 ani, incepand din data de 1 martie 2018 pana la data de 22 februarie 2022. Acesta l-a inlocuit pe domnul Bartosz Puzdrowski, care a solicitat Societatii incetarea mandatului sau din motive personale, incepand cu data de 1 martie 2018.

Consiliul de Administratie a decis ca Dl. Bogdan Oslobeanu, Director General si Dl. Gabriel Vasile, Administrator, sunt imputerniciti sa reprezinte societatea, in conformitate cu prevederile art. 1432 alin 5 din Legea 31/1990, privind societatile comerciale, incepand cu data de 01.03.2018.

3.1 Descrierea cazurilor in care societatea a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare.

Societatea este la zi cu plata creditelor si a taxelor si impozitelor.

3.2 Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societate.

Drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise nu au fost modificate.

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic