

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare consolidate neauditate la 30 Septembrie 2018

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA



**Situatii financiare consolidate neauditate
la 30 Septembrie 2018**

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare consolidate neauditate la 30 Septembrie 2018

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

Cuprins	2
Situatia rezultatului 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. Entitatile care consolideaza	10
3. Evenimente ulterioare	13
4. Auditori	13

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare consolidate neauditate la 30 Septembrie 2018

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

	31-Dec-17	30-Sep-18
ACTIVE		
Imobilizari corporale	8,916,883	9,314,369
Imobilizari necorporale	193,238	112,978
Investitii imobilizare	193,342,626	193,058,571
Active financiare	-	0
Creante imobilizate	6,183,956	6,120,702
Total active imobilizate	208,636,703	208,606,621
Stocuri	363,622,778	364,354,593
Creante comerciale si alte creante	6,413,223	18,094,753
Cheltuieli in avans	145,223	493,612
Numerar si echivalente de numerar	47,476,223	40,507,641
Total active curente	417,657,493	423,450,601
Total active	626,294,195	632,057,221
Capital social	285,330,158	285,330,158
Prime de capital	69,487,043	69,487,043
Rezerve din reevaluare	3,031,970	3,024,548
Alte rezerve	10,408,663	8,709,043
Rezultat reportat	8,820,995	63,987,022
Profitul net al perioadei	51,911,380	561,342
Acțiuni proprii	(682,526)	(1,959,954)
Pierderi legate de emiterea, rascumpararea, vanzarea, cedarea cu titlu gratuit instrumentelor de capitaluri proprii	(726,973)	(1,041,973)
Total capitaluri proprii	427,580,709	428,097,228
Imprumuturi	133,401,233	127,732,951
Datorii comerciale si alte datorii	1,032,684	1,960,746
Impozit amanat	21,210,405	21,211,004
Total datorii pe termen lung	155,644,322	150,904,701

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare consolidate neauditate la 30 Septembrie 2018

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

Datorii comerciale si alte datorii	12,592,951	22,595,153
Imprumuturi	30,152,062	30,454,183
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	5,956
Total datorii curente	43,069,165	53,055,292
Total datorii	198,713,486	203,959,993
Total capitaluri proprii si datorii	626,294,195	632,057,221

Director General

Bogdan Oslobeanu,

Presedinte CA

Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar

Giani Iulian Kacic

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare consolidate neauditare 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

	30-Sep-18
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	61,865,272
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(32,946,723)
Profit sau pierdere din vanzarea de proprietati imobiliare	28,918,549
Venituri din inchirieri	1,121,998
Venituri din refacturari	2,629,644
Cheltuieli cu utilitatile aferente proprietatilor vandute /inchiriate	(2,564,394)
Profit/Pierdere din refacturari de utilitati si inchirieri	65,251
Venituri din vanzare investitii imobiliare	347,050
Cheltuieli cu cedarea investitiilor imobiliare	(284,055)
Profit/Pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	62,995
Venituri din productia vanduta	(47,304)
Cheltuieli cu materiile prime si materiale, alte cheltuieli materiale	(784,578)
Cheltuieli privind prestațiile externe	(5,303,042)
Cheltuielile cu beneficiile angajatilor	(9,233,454)
Alte venituri operationale	1,531,399
Alte cheltuieli operationale	(6,505,301)
Profit/pierdere din activitatea de administrare a proiectelor	(20,342,281)
Profit/Pierdere realizat inaintea de calculul dobanzilor, taxelor, depreciarii si amortizarii (EBITDA)	9,826,511
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(677,476)
Ajustări de valoare privind activele circulante	(505,191)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare consolidate neauditate la 30 Septembrie 2018

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

<i>Deprecieri si pierderi de valoare, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare</i>	<i>(1,182,667)</i>
<hr/>	
<i>Profit sau pierdere inaintea calcularii dobanzilor si taxelor (EBIT)</i>	<i>8,643,844</i>
<hr/>	
Cheltuieli cu finantarea	(5,421,402)
Venituri financiare	93,173
Diferente de curs valutar	(162,831)
Alte elemente financiare, net	(158,340)
<i>Rezultat financiar</i>	<i>(5,649,400)</i>
<hr/>	
<i>Profit brut (EBT)</i>	<i>2,994,444</i>
<hr/>	
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	(2,433,103)
Cheltuiala / venit cu impozitul pe profit amanat	-
<i>Impozit pe profit</i>	<i>(2,433,103)</i>
<hr/>	
<i>Profit sau pierderea neta a perioadei</i>	<i>561,341</i>
<hr/>	

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare consolidate neauditata 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	
Profit net / (pierdere) in perioada	561,341
Ajustari pentru:	
Amortizarea imobilizarilor corporale	677,476
Cheltuiala cu impozit profit	2,433,103
Castig/pierdere din cedarea imobilizarilor	2,689,964
Ajustari privind deprecierea stocurilor, constituire / (reversare), net	1,535,170
Ajustari privind deprecierea creantelor, constituire / (reversare), net	(479,102)
Variatia neta a provizioanelor pentru riscuri si cheltuieli	(318,196)
Venituri din dobanzi	(93,173)
Cheltuieli cu dobanzile	5,580,210
(Castig) / Pierdere neta din diferente de curs, nerealizata	139,923
Modificari aferente capitalului circulant	12,726,716
Variatii aferente activitatii de exploatare:	
Cresteri ale creantelor comerciale si alte creante	(11,487,518)
Cresteri ale stocurilor	(2,266,986)
Creștere datoriiilor , incluzand si impozitul pe profit	5,741,175
Numerar generat din activitatile de exploatare	(8,013,329)
Numerar net din activitatile de exploatare	4,713,387
Fluxuri de trezorerie din activitatile de investitii	
Achizitii de imobilizari corporale	(221,084)
Venituri din vanzarea investitiilor imobiliare	347,050
Venituri din vanzarea imobilizarilor corporale	7,692
Dobanzi incasate	93,173
Numerar net folosit in activitatile de finantare	226,831
Fluxuri de trezorerie din activitatile financiare	
Imprumuturi primite	(10,946,370)
Rascumparare actiunii proprii si alte elemente de capital	(962,428)
Numerar net folosit in activitatile financiare	(11,908,798)
Numerar net (crestere / scadere)	(6,968,582)
Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioadei	47,476,223
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei	40,507,641

Director General

Presedinte CA

Director Financiar

Bogdan Oslobeanu

Iuliana Mihaela Urda

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, a carei activitate de baza consta in dezvoltarea (promovarea) de proiecte imobiliare.

Adresa sediului social al Societatii este: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sect. 1, cod postal 015016.

Situatiile financiare consolidate ale Societatii pentru trimestrul III al anului 2018 cuprind Societatea si filialele sale (denumite impreuna cu Societatea "Grupul") si interesele Grupului in entitati asociate si asocieri in participatie.

Filialele Societatii ("Filialele") si natura activitatii acestora sunt dupa cum urmeaza:

	Tara de inregistrare	Natura activitatii	2018	2017
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Actual Invest House SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Bergamot Developments SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Bergamot Developments Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Impact Finance & Developments SRL	Romania	Activitati auxiliare intermediarilor financiare	✓	✓

Impact este un grup imobiliar comercial care isi desfasoara activitatea pe segmentul de dezvoltare (promovare) imobiliara, fiind prima societate 100% romaneasca activa pe aceste segment din piata din Romania.

Principalele activitati ale IMPACT includ managementul si dezvoltarea de ansambluri rezidentiale. Ansamblurile **vilelor de lux** din zona de Nord a Bucurestiului, cartierul rezidential **GreenField** din Bucuresti si **Luxuria Domenii Residence** reprezinta principalele puncte centrale puternice pentru aceste activitati si sustin calitatea si serviciile.

Societatea Impact Developer & Contractor este constituita in anul 1991 prin subscriptie publica.

Incepand din anul 1996, Societatea este cotate la Bursa de Valori Bucuresti (BVB). In anul 2006, actiunile Societatii au fost promovate la categoria I a Bursei de Valori, devenind **prima** societate din sectorul dezvoltarii imobiliare si a constructiilor care a facut acest lucru. Din Ianuarie 2015 actiunile Societatii se tranzactioneaza la categoria **Premium** conform noii segmentari a pietei locale de capital.

La 30 Septembrie 2018, compania are in desfasurare dezvoltari rezidentiale in doua orase din tara (Bucuresti si Constanta), fiecare proiect avand dimensiuni diferite si aflate in stadii diferite de finalizare. Activitatea IMPACT este dominata de doua proiecte majore In Bucuresti: **cartierul rezidential GREENFIELD** si Ansamblul **Luxuria Domenii Residence**.

In primele noua luni ale anului 2018 s-au finalizat lucrarile la 12 blocuri din faza 7, avand aproximativ 278 apartamente si se continua lucrarile la alte 192 de apartamente aferente a altor 6 blocuri din aceasi faza. Finalizarea acestor 6 blocuri va avea loc in primul semestrul din 2019.

IMPACT a finalizat conceptul de baza si a lansat proiectul **Luxuria Domenii Residence** destinat segmentului premium, pentru care Impact Developer, prin subsidiara sa Bergamot Developments S.R.L., a achizitionat in 2017 un teren in suprafata de 2,25 ha in Bucuresti, in zona Expozitiei-Domenii.

Cartierul rezidential **Luxuria Domenii Residence** va cuprinde 9 blocuri cu 630 apartamente. Proiectul a inceput in anul 2018 cu o prima faza de trei blocuri, echivalent a 232 de apartamente. Aceasta faza a proiectului este finantata in proportie de 65% de catre Unicredit Bank (16.341.000 EUR), restul de 35% fiind din investitie proprie a grupului IMPACT.

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.

2. Entitatile care consolideaza

- a) **Actual Invest House S.R.L.**, companie din cadrul grupului care ofera servicii de administrare pentru noile dezvoltari rezidentiale si servicii de mobilare si decoratiuni interioare prin parteneriatul cu furnizorii de top, la preturi avantajoase, folosind materiale de calitate superioara.
- 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.
- c) **Bergamot Developments S.R.L.**, companie din cadrul grupului cu obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care incepand cu anul 2018 va dezvolta un ansamblu rezidential insumând cca. 52.262 mp construiti, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 16.776 mp, respectiv prima faza

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare consolidate neauditate la 30 Septembrie 2018

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

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 rezidential 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 scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase si in cel mai scurt timp posibil, pentru clientii care urmeaza sa achizitioneze o locuinta.

Tranzactii cu parti afiliate

	Valoarea tranzactiilor la	Sold contabil la
	30-Sep-18	30-Sep-18
Vanzare de bunuri si servicii		
Filiale		
Actual Invest House	22,444	66,866
Clearline Development and Management	5,654	52,709
Bergamot Developements	708,083	6,093,637
Bergamot Developments Phase II	4,188	893
Impact Finance	32,805	23,749
	773,174	6,237,855

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare consolidate neauditate la 30 Septembrie 2018

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

	Valoarea tranzactiilor la	Sold la
	30-Sep-18	30-Sep-18
Achizitii de bunuri si servicii		
Filiale		
Actual Invest House	1,117,623.41	1,695,167.18
Clearline Development and Management	-	1,131,037.29
Bergamot Developements	-	-
Bergamot Developments Phase II	-	-
Impact Finance	-	-
	1,117,623	2,826,204

	Valoarea tranzactiilor la (RON)	Sold la (RON)
	30-Sep-18	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 Developments Phase II	347,113.00	347,188.00
Impact Finance	-	-
	940,058	1,898,554

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare consolidate neauditate la 30 Septembrie 2018

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

	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	35,000	35,000
	32,708,000	32,708,000

3. Evenimente ulterioare

Nu sunt evenimente ulterioare de raportat.

4. 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 consolidate la 30 Septembrie 2018 **nu sunt auditate**.

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic


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

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



Raport Trimestrial Consolidat 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

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

Capital social subscris și vărsat: 277.866.574 RON

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

1. Situația economico-financiară consolidată

1.1. Prezentarea unei analize a situației economico-financiare consolidate pentru primele 9 luni ale anului 2018.

Analiza elementelor de rezultat

In primele noua luni ale anului 2018, IMPACT a înregistrat venituri operationale de **67,4 milioane lei**.

Profitul este influențat 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-18
Venituri operationale, din care:	67,448,059
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	61,865,272
Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate	3,751,642
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	347,050
Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	-
Alte venituri de natura operationala	1,484,095
Cheltuieli operationale, din care:	(57,621,548)
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(32,946,723)
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(2,564,394)
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(284,055)
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(784,578)

Servicii prestate de terti	(5,303,042)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(9,233,454)
Alte cheltuieli de natura operationala	(6,505,301)
Rezultat operational (EBITDA)	9,826,511
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(677,476)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	(505,191)
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	-
Rezultat operational (EBIT)	8,643,844
Costul financiar net	(5,649,400)
Profit / Pierdere brut(a) (EBT)	2,994,444
Impozit pe profit	(2,433,103)
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	561,341

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, 2019 si 2020. 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:

- 91 de apartamente din Faza A2 Luxuria Domenii Residence
- 107 apartamente din Greenfield
- Valoare totala reflectata aferenta rezervarilor/promisunilor este de aproximativ de 90.7 mLEI (19.5 mEUR, inclusiv valoarea parcarile aferente).

Rezultat financiar	Sep-18
Costuri de finantare	(5,421,402)
Venituri financiare	93,173
Diferente de curs valutar	(162,831)
Alte elemente financiare, net	(158,340)
Rezultat financiar	(5,649,400)

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 si constructiilor incepute in etapa 7.1.

Analiza elementelor de bilant

Elemente de activ	31-Dec-17	30-Sep-18	Diferenta	
			Valoare	%
Imobilizari corporale	8,916,883	9,314,369	397,486	4%
Imobilizari necorporale	193,238	112,978	(80,259)	-42%
Investitii imobilizate	193,342,626	193,058,571	(284,055)	0%
Active financiare	-	-	-	
Creante imobilizate	6,183,956	6,120,702	(63,254)	-1%
Total active imobilizate	208,636,703	208,606,621	(30,082)	0%

Stocuri	363,622,778	364,354,593	731,815	0%
Creante comerciale si alte creante	6,413,270	18,094,753	11,681,483	182%
Cheltuieli in avans	145,223	493,612	348,390	240%
Numerar si echivalente de numerar	47,476,223	40,507,641	(6,968,581)	-15%
Total active curente	417,657,493	423,450,600	5,793,107	1%
Total active	626,294,195	632,057,221	5,763,025	1%

Creantele comerciale au inregistrat o crestere fata de anul precedent datorita inceperii proiectului Luxuria Domenii Residence.

Fata de sfarsitul anului anterior in primele noua luni ale anului disponibilitatile banesti ale companiei au scazut cu 15% datorita investitiilor efectuate la etapele noi din Ansamblul Platanilor, la Luxuria Domenii Residence si pe fondul scaderii vanzarilor.

Activele totale s-au mentinut aproximativ la acelasi nivel ca si la sfarsitul anului 2017 (1%)

Elemente de pasiv	31-Dec-17	30-Sep-18	Diferenta	
			valoare	%
Capitaluri proprii	427,580,709	428,097,229	516,520	0%
Imprumuturi	133,401,233	127,732,951	(5,668,282)	-4%
Datorii comerciale si alte datorii	1,032,684	1,960,746	928,062	90%
Impozit amanat	21,210,405	21,211,004	599	0%
Total datorii pe termen lung	155,644,322	150,904,701	(4,739,621)	-3%
Imprumuturi	12,592,951	22,595,153	10,002,202	79%
Datorii comerciale si alte datorii	30,152,062	30,454,183	302,121	1%
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	5,955	(318,197)	-98%
Total datorii curente	43,069,165	53,055,291	9,986,126	23%
Total datorii	198,713,486	203,959,992	5,246,506	3%
Total capitaluri proprii si datorii	626,294,195	632,057,221	5,763,025	1%

Capitalurile proprii s-au mentinut aproximativ la acelasi nivel ca si la sfarsitul anului 2017.

Analiza elementelor de flux de numerar

Scaderea numerarului la sfarsitul trimestrului III din 2018 are la baza investitiile efectuate pentru finalizarea etapelor 7.2 si 7.3 din faza 7 precum si inceperea constructie ultimei etape 7.1 din aceeași faza din Ansamblul Platanilor si Luxuria Domenii Residence.

Indicator (Lei)	30-Sep-18
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	47,476,223
Numerar net din activitati de exploatare	4,713,385
Numerar net utilizat in activitati de investitii	226,831
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	(11,908,798)
Numerar si echivalente de numerar la 30 Sep 2018	40,507,641

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 aceasi 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 jumatate 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.

Inceperea proiectului Luxuria Domenii Residence in anul 2018 cu o prima faza de trei, echivalent a 232 de apartamente. In total proiectul Luxuria Domenii Residence va cuprinde 9 blocuri cu 630 apartamente, dezvoltate in 3 faze.

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 regasese in Notele la situatiile financiare.

2.3.*Prezentarea si analiza evenimentelor care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.*

Reluarea productiei cu noile etape de dezvoltare rezidentiala in cartierul Greenfield, a favorizat obtinerea unui produs competitiv si apreciat de piata si astfel societatea a reusit o crestere semnificativa a vanzarilor, respectiv atingerea unei cote de piata care sa ii confere statutul de lider de piata.

Accelerarea ciclurilor de productie si standardizarea produsului oferit asigura satisfacerea cerintelor pietei, ceea ce reprezinta una dintre preocuparile esentiale ale managementului in perioada curenta, ce constituie, de altfel, si un atu in atingerea obiectivelor de vanzari si profitabilitate.

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