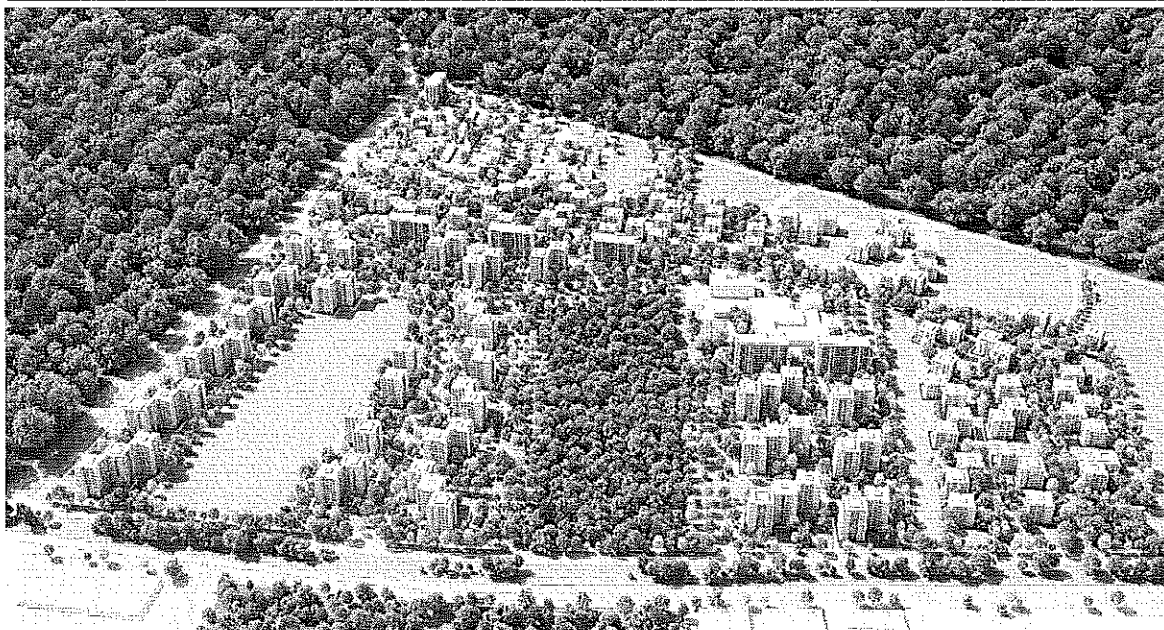


IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA



Situatii financiare individuale neauditate

la 31 Martie 2017

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Cuprins:

Situatia pozitiei financiare la 31 Martie 2017	3
Situatia rezultatului global la 31 Martie 2017	4
Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 31 Martie 2017	5
Situatia fluxurilor de trezorerie la 31 Martie 2017	6
Note explicative la situatiile financiare.....	7
1. Entitatea care raporteaza	7
2. Capitalul social.....	8
3. Conducerea societatii	8
4. Active financiare.....	10
5. Partile afiliate	10
6. Stocuri si investitii imobiliare.....	11
7. Numerar si echivalente de numerar	13
8. Imprumuturi pe termen lung si scurt.....	14
9. Provizioane	14
10. Venituri operationale inregistrate la 31 Martie 2017.....	15
11. Cheltuieli operationale inregistrate la 31 Martie 2017	17
12. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2017.....	18
13. Indicatori de performanta.....	21
14. Auditori	22

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia pozitiei financiare la 31 Martie 2017

	<u>31-Dec-16</u>	<u>31-Mar-17</u>
ACTIVE		
Imobilizari corporale	6,044,055	5,950,390
Imobilizari necorporale	232,663	765,431
Investitii imobilizate	136,736,403	136,736,403
Active financiare	14,377,226	14,377,226
Creante imobilizate	11,215,815	13,488,461
Total active imobilizate	168,606,162	171,317,911
Stocuri	282,813,138	305,441,995
Creante comerciale si alte creante	15,652,318	14,686,180
Cheltuieli in avans	131,717	194,596
Numerar si echivalente de numerar	17,432,180	12,206,043
Total active curente	316,029,353	332,528,814
Total active	484,635,515	503,846,725
Capital social	285,330,158	285,330,158
Prime de capital	84,175,480	84,175,480
Rezerve din reevaluare	3,137,863	3,137,863
Alte rezerve	5,418,842	5,418,842
Rezultat reportat	(16,895,917)	12,714,221
Profitul net al perioadei	29,610,138	1,761,436
Total capitaluri proprii	390,776,564	392,538,000
Imprumuturi	28,519,089	38,970,977
Datorii comerciale si alte datorii	2,863,913	3,175,210
Impozit amanat	13,000,347	13,000,347
Total datorii pe termen lung	44,383,349	55,146,534
Imprumuturi	28,715,491	28,330,610
Datorii comerciale si alte datorii	20,753,493	27,824,963
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	6,618	6,618
Total datorii curente	49,475,602	56,162,191
Total datorii	93,858,951	111,308,725
Total capitaluri proprii si datorii	484,635,515	503,846,725

Director General
Bartosz Puzdrowski

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Bogdan Nicolae Geanta

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia rezultatului global la 31 Martie 2017

	31-Mar-16	31-Mar-17
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	28,844,992	18,696,634
Valoarea contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(19,063,967)	(11,674,154)
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	9,781,025	7,022,480
Venituri din inchirieri	383,489	78,877
Venituri din costuri operationale refacturate chiriasilor	693,669	684,062
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(647,290)	(867,273)
Venit net din refacturari	46,379	(183,211)
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	1,102,812	-
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1,018,163)	-
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	84,649	-
Venituri din prestari servicii	8,655	26,728
Consum de materii prime si materiale	(200,966)	(272,025)
Servicii prestate de terti	(1,493,683)	(1,920,511)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(1,774,916)	(2,070,151)
Alte venituri operationale	242,444	817,518
Alte cheltuieli operationale	(934,589)	(931,859)
Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net	(4,153,055)	(4,350,300)
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierei si amortizarii	6,142,487	2,567,846
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(138,547)	(185,397)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	(864,344)	(500,548)
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare	(1,002,891)	(685,945)
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare, net	-	-
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor	5,139,596	1,881,901
Costuri de finantare	(248,590)	(120,974)
Venituri financiare	(8,985)	32,746
Diferente de curs valutar	173,481	(1,455)
Alte elemente financiare, net	(5,190)	(30,782)
Rezultat financiar	(89,284)	(120,465)
Profit brut	5,050,312	1,761,436
Impozit de profit	-	-
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	5,050,312	1,761,436

Director General
Bartosz Puzdrowski

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Bogdan Nicolae Geanta

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 31 Martie 2017

	Capital social ajustat	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul raportat	Total
Sold la 1 ianuarie 2016	285,330,158	84,175,480	3,190,469	3,859,821	(15,415,410)	361,140,518
Total rezultat global aferent perioadei Rezultatul perioadei	-	-	-	-	29,610,138	29,610,138
Alte elemente ale rezultatului global Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute	-	-	25,907	-	-	25,907
Reversarea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate, net			(78,513)	78,513	-	
Rezerva legala constituita				1,480,507	(1,480,507)	
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	(52,606)	1,559,020	(1,480,507)	25,907
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	(52,606)	1,559,020	28,129,631	29,636,045
Sold la 31 decembrie 2016	285,330,158	84,175,480	3,137,863	5,418,842	12,714,221	390,776,564
Sold la 1 ianuarie 2017	285,330,158	84,175,480	3,137,863	5,418,842	12,714,221	390,776,564
Total rezultat global aferent perioadei Rezultatul perioadei	-	-	-	-	1,761,436	1,761,436
Alte elemente ale rezultatului global Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute	-	-	-	-	-	0
Reversarea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate, net						
Activ privind impozitiul amanat aferent rezervei din reevaluare						
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	1,761,436	1,761,436
Sold la 31 martie 2017	285,330,158	84,175,480	3,137,863	5,418,843	14,475,656	392,538,000

Director General
Bartosz Puzdrowski

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Bogdan Nicolae Geanta

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia fluxurilor de trezorerie la 31 Martie 2017

31-Mar-17

Fluxuri de trezorerie din activitatile de exploatare

Profit inainte de impozitare	1,761,436
Amortizare	185,397
Costuri finantare net	120,465
Fluxuri de trezorerie inainte de modificarile in activele si pasivele aferente activitatii de exploatare	2,067,298
Reduceri /(Cresteri) ale creantelor comerciale si alte creante	(1,369,387)
Reduceri /(Cresteri) ale stocurilor	(22,628,857)
Cresteri /(Reduceri) ale datoriilor comerciale si alte datorii	(73,584)
Numerar net din activitatile de exploatare	(22,004,530)

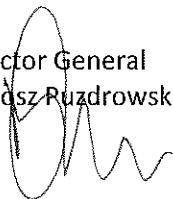
Fluxuri de trezorerie din activitatile de investitii

Numerar net folosit in activitatile de investitii	(624,499)
--	------------------


Fluxuri de trezorerie din activitatile de finantare

Incasari / (Plati) din imprumuturi	17,523,358
Costuri finantare net	(120,465)
Numerar net folosit in activitatile de finantare	17,402,893
Creștere/(Reducere) neta de numerar si echivalente de numerar	(5,226,137)
Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioadei	17,432,180
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei	12,206,043

Director General
Bartosz Ruzdrowski



Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar
Bogdan Nicolae Geanta



Note explicative la situatiile financiare

1. Entitatea care raporteaza

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

Adresa sediului social al Societatii este Centrul de afaceri "Construdava", Sos. Pipera-Tunari nr. 4C, oras Voluntari, jud. Ilfov, Romania.

Societatea controleaza mai multe entitati si intocmeste situatii financiare consolidate. Conform prevederilor Legii 24/2017, astfel de entitati sunt obligate sa intocmeasca si situatii financiare individuale.

Societatea este **prima societate** activa in domeniul dezvoltarii imobiliare in Romania, fiind constituita in anul 1991 prin subscriptie publica. Initial, principalele sale activitati erau inchirierea si intretinerea vilelor de lux din zona Bucuresti. In anul 1995, Societatea a **lansat in premiera** in Romania conceptul de ansamblu rezidential si prin urmare s-a transformat treptat intr-un dezvoltator imobiliar pur. 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.

Pana in anul 2013 IMPACT Developer & Contractor a finalizat **17 proiecte mici si mijlocii**, care au cuprins peste **3.000 de locuinte** si peste 25.000 metri patrati de spatii de birouri si comerciale. La 31 Martie 2017, compania are in desfasurare dezvoltari rezidentiale in patru orase din tara, fiecare proiect avand dimensiuni diferite si aflate in stadii diferite de finalizare. Activitatea IMPACT este dominata de un proiect major: **cartierul rezidential GREENFIELD** din Bucuresti.

In data de 6 noiembrie 2014 a avut loc lansarea noii faze de dezvoltare a cartierului GREENFIELD. Pana in prezent, aceasta este compusa din **Ansamblul Salcamilor** - 35 de blocuri cu regim de inaltime P+5, alcatuite din 924 apartamente cu 2, 3 si 4 camere fiecare, respectiv **Ansamblul Platanilor** - 39 de blocuri avand peste 944 apartamente, ce vor fi finalizate etapizat. In primul trimestru al anului 2017 au fost finalizate 12 blocuri, fazele 5 si 6 din Ansamblul Platanilor, un numar de 476 apartamente. De asemenea, au inceput lucrarile la inca 12 blocuri din faza 7, 276 apartamente cu finalizarea programata in ultimul trimestru din 2017.

Managementul societatii urmareste evolutia pietei si raspunde in mod adecvat la orice modificari ale cererii si se adapteaza foarte rapid la schimbarile de pe piata.

IMPACT depune in mod constant toate eforturile pentru a-si dovedi orientarea catre client, prin alinierea la cele mai specifice nevoi ale acestuia. In mod implicit, IMPACT dovedeste un nivel ridicat de adaptabilitate la conditiile de piata, reusind sa gestioneze realitatile existente si sa identifice resurse de explorare a unor noi oportunitati de business. In acest scop, managementul companiei urmareste continuu tendintele si evolutia pietei, astfel incat prin inovarea conceptelor urbanistice ale produselor pe care le ofera, sa asigure recunoasterea IMPACT Developer & Contractor drept lider al pietei imobiliare la nivel local, cu focusare pe capitala Romaniei, Bucuresti.

Organizarea Companiei

Consiliul de Administratie este insarcinat 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.

Societatea functioneaza respectand un sistem de management integrat (Calitate – Mediu –Securitate si Sanatate Ocupationala) implementat in conformitate cu standardele ISO 9001:2008, ISO 14001:2004 si OHSAS 18001:2007, certificat in prima jumatate a anului 2015 de catre Lloyd's Register LRQA.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditata la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

2. Capitalul social

Denumita initial SC IMPACT SA, Societatea a fost infiintata in anul 1991, in temeiul Legii 31/1990. In data de 4 octombrie 2006 Societatea isi muta sediul social din Bucuresti, Sectorul 1, in jud. Ilfov, orasul Voluntari, in cladirea de birouri Construdava. Tot in aceasta data isi schimba si denumirea. Datele de identificare ale societatii sunt:

Denumire: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Sediul: Voluntari, Sos. Pipera-Tunari nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, et. 6, Jud. Ilfov
Punct de lucru / Adresa de corespondenta: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sector 1,
Tel.: +40-21-230.75.70/71/72, fax: +40-21-230.75.81/82/83
Inmatriculata la O.R.C. de pe langa T.M.B. sub nr. J 23/1927/2006
C.I.F. RO1553483.

Capitalul social subscris si varsat al societatii la 31 Martie 2017 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 pentru 10 actiuni in cadrul intalnirilor Societatii.

Structura sintetica consolidata a detinatorilor de instrumente financiare care detin cel putin 10% din capitalul social la data de **27 Aprilie 2017**, a fost urmatoarea:

Actionar	Detinere*)
Iaciu Gheorghe	49.48%
Andrici Adrian	15.24%
SWISS CAPITAL / SAI SWISS CAPITAL AM / FDI ACTIVE DINAMIC / APOSTOL SORIN	10.96%
Alte persoane fizice si juridice	24.32%
Total	100.00%

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

3. Conducerea societatii

Consiliul de Administratie

In conformitate cu legislatia in vigoare si actul constitutiv al societatii, Adunarea Generala a Actionarilor este forul superior de conducere si decizie al companiei, care hotaraste asupra activitatii acesteia.

Societatea a fost condusa de Consiliul de Administratie format din cinci administratori, persoane fizice:

- Iuliana Mihaela Urda, Presedinte al Consiliului de Administratie;
- Liviu Stan, Administrator;
- Gabriel Vasile, Administrator;
- Konstantinos Tasoulas, Administrator;
- Victor Rachita, Administrator.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

Dna. Iuliana Mihaela Urda a fost aleasa in Consiliul de Administratie in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 26 aprilie 2013, prin metoda votului cumulativ, pentru un mandat de patru ani, pana in luna aprilie a anului 2017.

Dl. Gabriel Vasile a fost ales administrator in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 16 septembrie 2013, Dl. Liviu Stan a fost ales administrator in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 25 aprilie 2014, Dl. Konstantinos Tasoulas a fost ales administrator de catre Adunarea Generala Ordinara care a avut loc in data de 25 aprilie 2015, iar Dl. Victor Rachita a fost ales administrator de catre Adunarea Generala Ordinara care a avut loc in data de 22 aprilie 2016.

Incepand cu data de 01 septembrie 2016, functia de Director General al societatii este exercitata de domnul Bartosz Puzdrowski, pentru un mandat de 3 ani.

Consiliul de Administratie este structurat astfel incat permite indeplinirea indatoririlor cu diligena. Consiliul se intruneste cu regularitate pentru a asigura indeplinirea sarcinilor sale in mod eficient. Exista o impartire clara a responsabilitatilor intre Consiliu si conducerea executiva.

In Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor care a avut loc la data de **28.04.2017**, au fost aleși 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 :

- Gavriel Vasile, Administrator (pana la 15.09.2017);
- Laviniu Dumitru Beze, Administrator;
- Daniel Pandele, Administrator;
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator;
- Iuliana Mihaela Urda, Presedinte al Consiliului de Administratie.

Conducerea Executiva a Companiei

Consiliul de Administratie a decis ca Dl. Bartosz Puzdrowski, 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 02.09.2016.

In data de 09.01.2017 a fost inregistrata la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Ilfov incetarea contractului de mandat prin acordul partilor a domnului Stan Liviu din functia de Director Achizitii al Societatii Impact Developer & Contractor SA.

Consiliul de Administratie l-a revocat pe dl Bogdan Nicolae Geanta ca persoana imputernicita care actioneaza impreuna cu Directorul General, incepand cu data de 09.01.2017 si l-a numit pe domnul Gabriel Vasile, ca persoana imputernicita, conform art. 143² alin 5 din Legea 31/1990, privind societatile comerciale, urmand sa-si exercite atributiile impreuna cu Directorul General.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

4. Active financiare

Societatea Impact detine investitii in urmatoarele parti afiliate:

	31-Mar-17			Valoarea contabila
	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Depreciere	
Clearline Development and Management SRL	100.00%	22,400,000	(8,022,774)	14,377,226
Actual Invest House SRL	6.23%	109,950	(109,950)	-
		22,509,950	(8,132,724)	14,377,226

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 IMPACT, are un rol important in diversificarea gamei de servicii conexe vanzarii de locuinte. Actual Invest House colaboreaza cu cele mai importante institutii financiare din Romania in scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase si in cel mai scurt timp posibil, pentru clientii care urmeaza sa achizitioneze o locuinta. Totodata ofera servicii de administrare pentru noile 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.

5. Partile afiliate

Tranzactii cu parti afiliate

	Valoarea tranzactiilor la 31-Mar-17	Sold la 31-Mar-17
Vanzare de bunuri si servicii		
Filiale		
Actual Invest House	29,126	100,436
Clearline Development and Management	2,177	39,127
	31,303	139,563

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

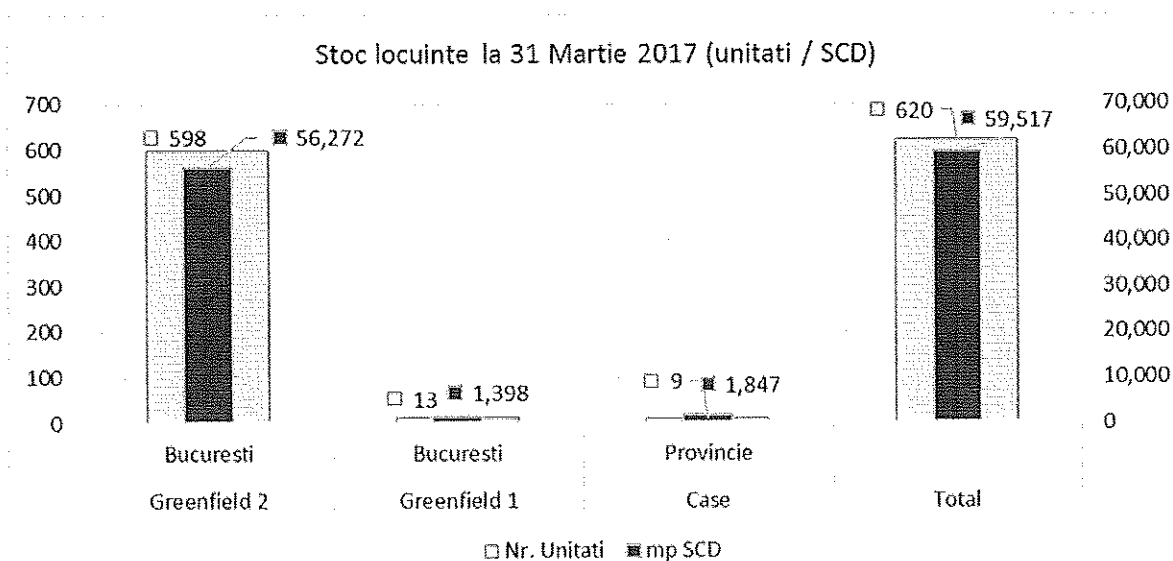
	Valoarea tranzactiilor la 31-Mar-17	Sold la 31-Mar-17	
Achizitii de bunuri si servicii			
Filiale			
Actual Invest House	995,063	146,657	
Clearline Development and Management	0	699	
	995,063	147,356	
31-Mar-17			
	Valoarea bruta	Depreciere	Valoarea contabila
Imprumuturi acordate			
Filiale			
Clearline Development and Management	1,130,338	1,130,338	0
	1,130,338	1,130,338	0

6. Stocuri si investitii imobiliare

a) Apartamente si case

La 31 Martie 2017 existau in stoc un numar de 620 apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 59,517 mp si o valoare contabila de 54,6 milioane lei. Apartamentele si casele inregistrate in investitii imobiliare, in mijloace fixe dar si in stocuri au fost reevaluate la valoarea de piata de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, 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.

Situatia detaliata a stocurilor de case si apartamente la data de 31 Martie 2017 este urmatoarea:



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

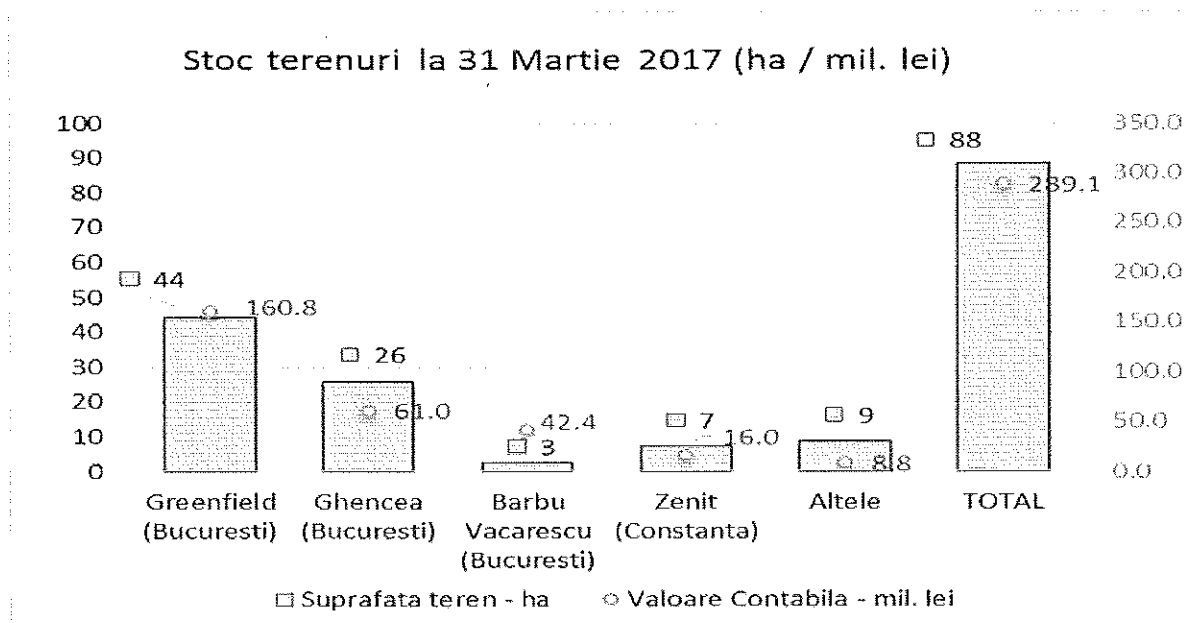
Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Etapa 7 din Ansamblul Platanilor 12 blocuri (276 apartamente si 27,500 mp), vor fi finalizate etapizat, incepand cu Noiembrie 2017.

b) Terenuri

La sfarsitul trimestrului I din 2017, existau in stoc aproximativ 836.000 mp teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte. Terenurile inregistrate in investitii imobiliare si stocuri, dar si cele din mijloace fixe, au fost reevaluate la valoarea de piata de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, 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.

Structura pe orase a stocului de terenuri se regaseste in graficul urmator:



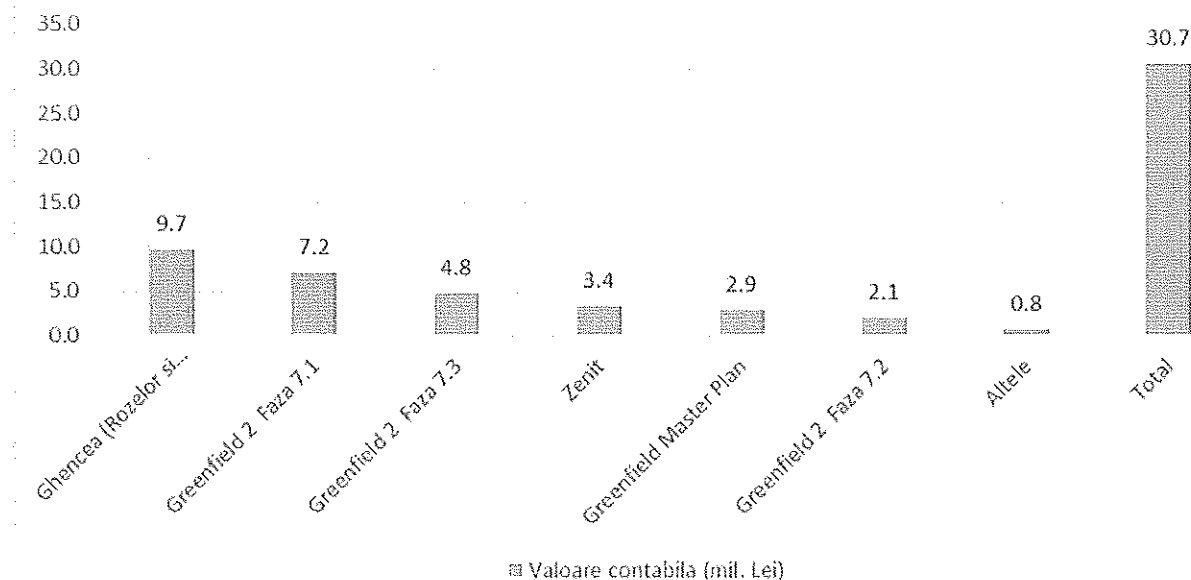
c) Produse si lucrari in curs de executie (apartamente, amenajari, retele utilitati si drumuri)

Structura produselor si lucrarilor in curs de executie este redada in graficul urmator:

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Produse si lucrari in curs de executie la 31 Martie 2017 (apartamente, amenajari, retele utilitati si drumuri -mill. lei)



7. Numerar si echivalente de numerar

	31-Dec-16	31-Mar-17
Conturi curente	17,403,964	12,178,693
Numerar	28,216	20,449
Avans spre decontare	-	6,900
	17,432,180	12,206,042

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

8. Imprumuturi pe termen lung si scurt

La data de 31 martie 2017, situatia imprumuturilor bancare era urmatoarea:

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Valoare contract	Sold 31.03.2017	Sold 31.03.2017	Total sold dupa reevaluare	Termen scurt	Termen lung
				(euro)	(lei)	(euro)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)
301/30.08.2006	Piraeus Bank Grecia suc Londra	EURO	21-Oct-17	12,807,270		1,428,702		6,502,164	6,502,164	
422/26.07.2016	Banca Transilvania-Lipscani	RON	25-Jul-17		4,047,000		3,607,211	3,607,211	3,607,211	
423/26.07.2016	Banca Transilvania-Lipscani	RON	25-Jul-18		20,235,000		18,221,235	18,221,235	18,221,235	
BA1589/1 1.11.2015	Libra Internet bank	RON	11-Nov-19		29,266,059		4,182,783	4,182,783		4,182,783
BA1562/2 3.09.2016	Libra Internet bank	RON	23-Sep-20		35,000,000		34,788,194	34,788,194		34,788,194
Total				12,807,270	88,548,059	1,428,702	60,799,423	67,301,587	28,330,610	38,970,977

9. Provizioane

La 31 Martie 2017, provizioanele in sold sunt urmatoarele :

a) **Provizioane pentru riscuri si cheltuieli** - in sold la data de 31 martie 2017 au fost in suma de 0,007 mil. lei

b) **Provizioane aferente participatiilor la companii afiliate** sunt in suma de 9,26 mil. lei din care 8,13 mil. lei aferente participatiilor detinute la Actual Invest House si Clearline Development & Management si 1,13 mil. lei aferente decontarilor in cadrul grupului.

c) **Provizioane aferente creantelor clienti si debitori diversi.** Suma provizionata este de 5,57 mil. lei si este aferenta soldurilor mai vechi de 360 de zile a caror recuperabilitate este incerta, solduri aferente clientilor in insolventa, sume aflate in litigii (pentru partenerul Floreasca Construction suma constituita in anul 2016 este de 3,05 mil. lei).

d) **Provizioane aferente stocurilor de case si terenuri** sunt in valoare 4,05 mil. lei.

e) **Provizioane aferente amenajarilor si retelelor** din ansamblurile rezidentiale unde IMPACT nu mai detine imobile si terenuri spre vanzare si care au fost instrainate sau urmeaza sa fie instrainate catre asociatiile de proprietari sau consiliile locale din zonele in care se afla proiectele. Pentru aceste active s-au semnat promisiuni de vanzare-cumparare si au fost predate noilor proprietari. Valoarea provizioanelor inregistrate la 31 Martie 2017 este de 11,48 mil. lei aferente imobiliarilor corporale terenuri, retele si productie in curs de executie.

f) **Provizioane pentru realizarea infrastructurii** generale pentru proiect Greenfield II, conform Master Plan in vederea amenajarii de drumuri si cai de acces si retele edilitare viitoare, au fost constituite provizioane pe fiecare mp de constructie vandut, in valoare de 6,50 mil. Lei.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

10. Venituri operationale inregistrate la 31 Martie 2017

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:

	31-Mar-16	31-Mar-17	Valoric	%
Venituri din vanzarea produselor finite	28,844,992	18,696,634	(10,148,358)	-35%
Venituri din inchirieri	383,489	78,877	(304,612)	-79%
Venituri din utilitati refacturate	693,669	684,062	(9,607)	-1%
Venituri din vanzare de investiti imobiliare	1,102,812	0	(1,102,812)	-100%
Alte venituri de natura operationala	251,099	844,246	593,147	236%
Total	31,276,061	20,303,819	(10,972,242)	-35%

Vanzarile din Ansamblul Greenfield au fost influentate de conditiile din piata, in mod special de propunerea Guvernului de aplicare a cotei de TVA 0% la vanzarea de locuinte, dar si de inchiderea uneia dintre caile de acces din ansamblu.

De asemenea, lucrarile fazelor 5 si 6 au fost finalizate la sfarsitul lunii Martie 2017, parte importanta din anteacontractele si rezervarile semnate in aceste faze se vor semna incepand cu Aprilie 2017.

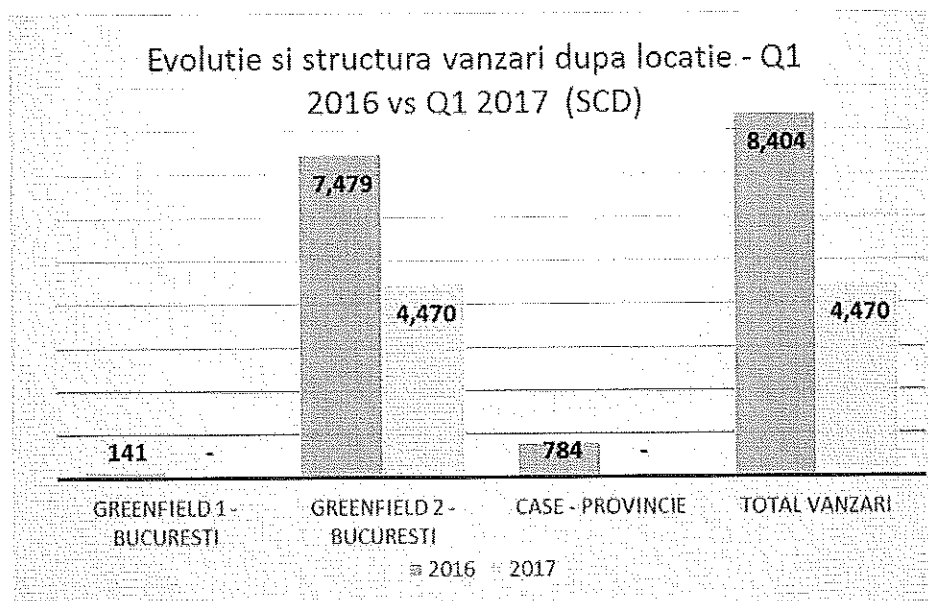
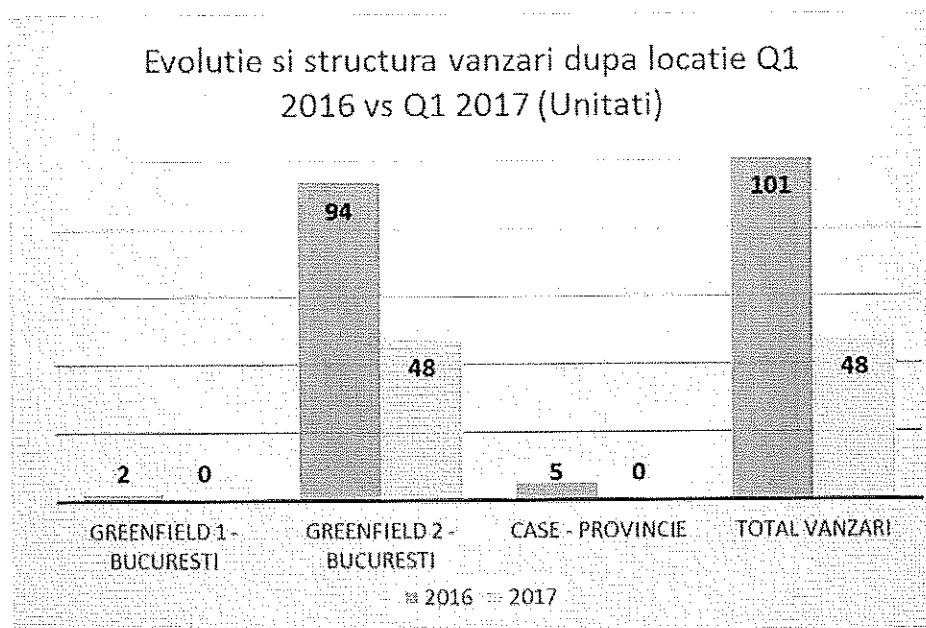
a) Vanzari de apartamente si case

In primul trimestru din 2017 vanzarile au atins un nr de 48 **imobile** (apartamente si case) si 9 **locuri de parcare**, totalizand o suprafata totala construita de 4,470 mp, cu 48 % mai putin fata de anul precedent.

Chiar daca vanzarile au scazut cu 52% de la 101 unitati in trimestrul 1 2016, la 48 unitati in trimestrul 1 2017, valoarea medie a tranzactiei a crescut cu peste 30%, de la aprox 66.000 EUR in 2016 la 86.000 EUR in trimestrul 1 2017.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)



b) Vanzare terenuri

In primul trimestru din 2017 au fost vandute 2 loturi de teren, unul la Oradea in suprafata de 622 mp si 1 lot de teren la Voluntari in suprafata de 431 mp. Fata de perioada precedenta, cand nu au fost inregistrate vanzari de teren, in acest trimestru au totalizat o suprafata totala de 1.053 mp. Reducerea volumului de vanzari a terenurilor este accentuata de apetitul scazut al cumparatorilor pentru acest produs, la care se adauga lipsa finantarii.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditare la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

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 primului trimestru din 2017 mai erau doar 6 locuinte inchiriate, care se vor vinde cand vor inceta contractele de inchiriere.

11. Cheltuieli operationale inregistrate la 31 Martie 2017

Cheltuielile operationale au scazut cu 29,4% fata de perioada similara din 2016.

In comparatie cu un rezultat operational de 6,1 milioane lei la 31 martie 2016, in 2017 rezultatul operational a fost de 2,6 milioane lei, influentat de scaderea vanzarilor de apartamente (46 unitati noi mai putin decat in aceeași perioada a anului precedent).

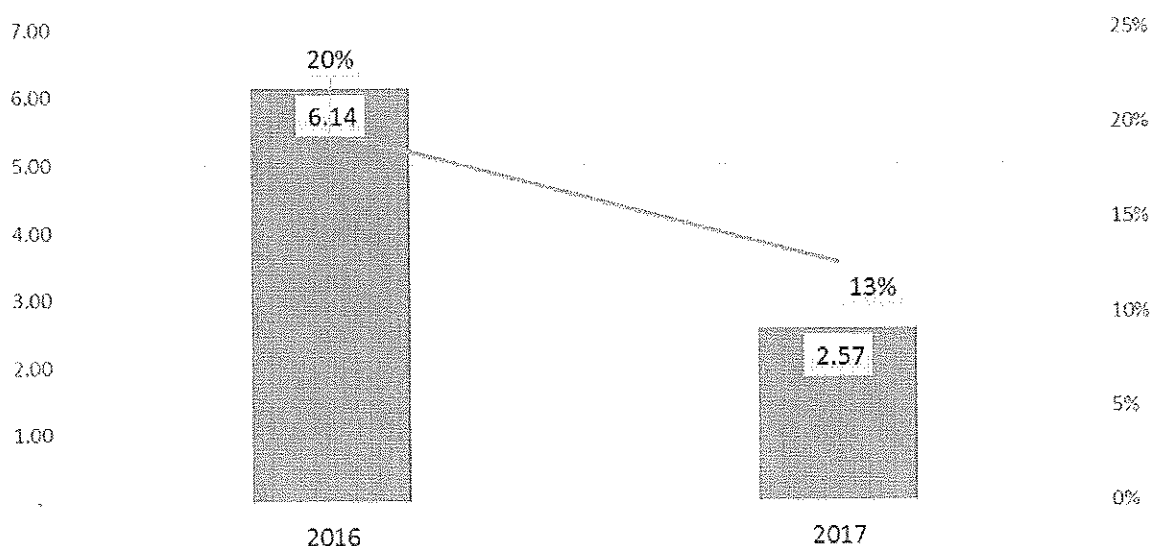
	31-Mar-16	31-Mar-17	Valoric	%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(19,063,967)	(11,674,154)	7,389,813	-39%
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(647,290)	(867,273)	(219,983)	34%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1,018,163)	0	1,018,163	-100%
Consum de materii prime si materiale	(200,966)	(272,025)	(71,059)	35%
Servicii prestate de terti	(1,493,683)	(1,920,511)	(426,828)	29%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(1,774,916)	(2,070,151)	(295,235)	17%
Alte cheltuieli operationale	(934,589)	(931,859)	2,730	0%
Total	(25,133,574)	(17,735,973)	7,397,601	-29%

Cheltuielile cu dobanzile au scazut cu 51% pe seama capitalizarii dobanzilor la creditele de finantare a fazelor 5 si 6 din ansamblul Platanilor, tinand cont ca sunt in curs de finalizare.

	31-Mar-16	31-Mar-17	Valoric	%
Costuri de finantare	(248,590)	(120,974)	127,616	-51%
Venituri financiare	(8,985)	32,746	41,731	-464%
Diferente de curs valutar	173,481	(1,455)	(174,936)	-101%
Alte elemente financiare, net	(5,190)	(30,782)	(25,592)	493%
Total	(89,284)	(120,465)	(31,181)	35%

Profitul din exploatare raportat la total venituri a scazut in anul 2017 fata de anul 2016, datorita scaderii volumului de vanzare.

Profit din exploatare (mil. RON) si % din Vanzari



12. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2017

Inceputul anului 2017 a fost marcat pe de o parte de demararea constructiei la 12 blocuri in Ansamblului Platanilor, iar pe de alta parte de finalizarea lucrarilor la etapele 5 si 6 din acelasi ansamblu.

Noile dezvoltari rezidentiale vor beneficia de toate avantajele locatiei comunicate sub brandul Greenfield (900 ha de padure, in vecinatatea Padurii Baneasa, la 5 minute de zona comerciala Baneasa - Metro Cash&Carry, Selgross, IKEA, Mobexpert, Carrefour Feeria, Bricostore, acces imediat la DN1 Bucuresti - Ploiesti, la 10 minute de cele doua aeroporturi: Baneasa si Henri Coanda).

A doua faza de dezvoltare a cartierului Greenfield vizeaza extinderea zonei de locuit in cadrul unui concept imbunatatit, adaptat conditiilor de piata actuale, precum si atragerea de investitori/operatori pentru imbunatatirea facilitatilor/serviciilor care deservesc zona de locuit.

In primul trimestru 2017 s-au semnat vanzari, rezervari si promisiuni de vanzare-cumparare din etapele 2, 3, 4, 5 si 6 ale Ansamblurilor Salcamilor si Platanilor.

Astfel, la 31 Martie 2017 erau semnate 40 de promisiuni si rezervari pentru apartamente in cartierul Ansamblul Salcamilor si 125 de promisiuni si rezervari pentru apartamente din Ansamblul Platanilor, aflat in constructie. Gradul de precontractare a apartamentelor din etapele 5 si 6 scoase la vanzare a depasit 26%

In privinta cartierului GREENFIELD, obiectivul managementului este ca pana la finele acestui an sa se finalizeze lucrarile de constructie la noul ansamblu care va cuprinde in total 39 de blocuri avand 944 apartamente, totalizand 90.000 mp.

De asemenea, activitatea societatii este concentrata asupra pregatirii documentatiei necesare aprobarii noului PUZ si 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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

Un alt obiectiv major al societatii in anul 2017 il constituie demararea documentatiei tehnice pentru dezvoltarea unui nou proiect rezidential in Bucuresti, in zona Prelungirea Ghencea - Bd. Timisoara, unde societatea detine un teren in suprafata de aproximativ 26 ha.

Societatea intentioneaza accelerarea ciclurilor de productie si standardizarea produselor, astfel incat oferta IMPACT sa se plieze pe cererea pietei, acestea fiind preocupari principale ale managementului in perioada curenta, in vederea atingerii obiectivelor de vanzari si profitabilitate.

Pentru finantarea dezvoltarilor rezidentiale, pe langa sursele proprii de finantare - profitul reinvestit, se urmareste cofinantarea cheltuielilor de dezvoltare prin credite bancare.

Pentru sustinerea activitatii de dezvoltare si finantarea proiectelor mentionate, societatea si-a propus obtinerea unei finantari de pe piata de capital prin emisiunea de obligatiuni corporative de pana la maxim 135 milioane lei cu o maturitate de 7 ani. In acest sens Adunarea Generala Extraordinara a aprobat emisiunea de obligatiuni prin hotararea AGEA nr.1/30.01.2017, iar managementul companiei a inceput demersurile pentru selectarea consultantilor.

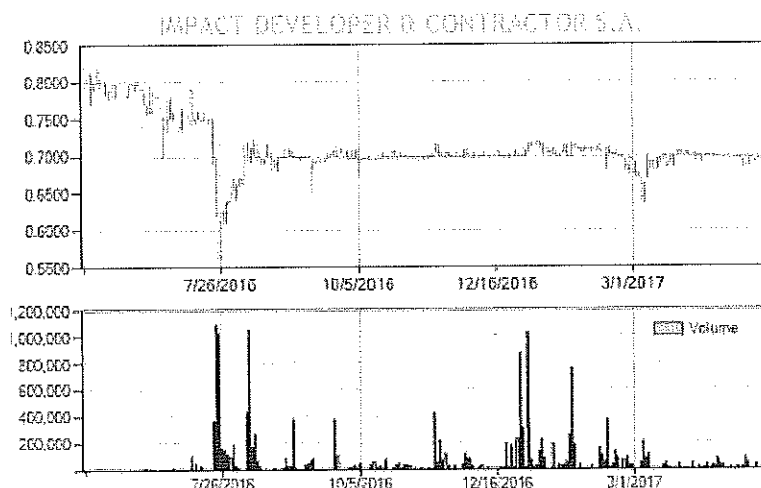


13. Piata de Capital

*Evolutie pret actiune IMPACT
(aprilie 2016 – martie 2017)*

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 martie 2017 este de 43 mil. EUR.



*Evolutie Indice BET
(aprilie 2016 – martie 2017)*

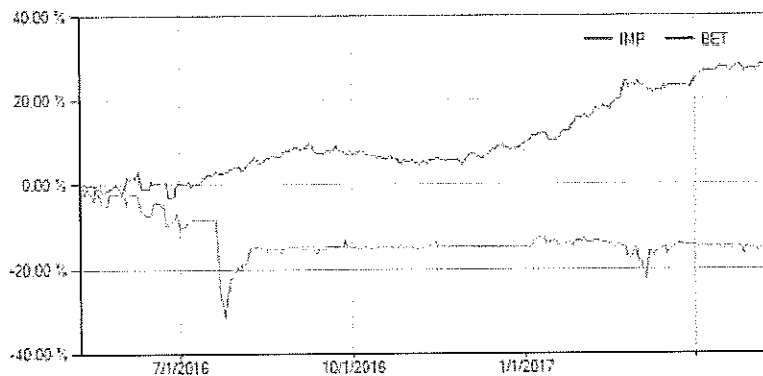
Nu exista restrictii la transferul de valori mobiliare, nu exista restrictii la drepturile de vot, nu exista detinatori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

Conform situatiei raportate de Depozitarul Central si comunicariilor catre BVB, printre actionarii care detineau peste 10% din actiunile firmei la data de

31.03.2017 se numara: Gheorghe Iaciu detinea 49,48%, Andrici Adrian detinea 15,24% din capitalul social, iar 35,27% era detinut de alti actionari.

La 31.03.2017, 24,36% dintre actiuni erau detinute de persoane juridice si 75,64% din actiuni erau detinute de persoane fizice.

La 31 Martie 2017 indicele BET a inregistrat o crestere de 20% fata de aceeași perioadă a anului trecut, iar actiunile IMP au inregistrat o scadere de 17% (0.850 lei/actiune la 31.03.2016 fata de 0.702 lei/actiune la 31.03.2017).



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditare la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

14. Indicatori de performanta

Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	31-Dec-15	31-Mar-16	31-Dec-16	31-Mar-17
Rentabilitatea Activelor	-0.95%	1.09%	6.11%	0.35%
Rentabilitatea Capitalurilor	-1.23%	1.38%	7.58%	0.45%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	22.83%	21.17%	19.37%	22.09%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	77.17%	78.83%	80.63%	77.91%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	12.68%	12.98%	12.61%	17.15%
Lichiditatea curenta	2.85	4.67	6.39	5.92
Lichiditatea imediata	0.56	0.90	0.67	0.48

Indicatori	31-Dec-15	31-Mar-16	31-Dec-16	31-Mar-17
Pret pe actiune	0.940	0.850	0.700	0.702
Nr de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (RON)	261,194,580	236,186,588	194,506,602	195,062,335
Curs de schimb	4.5245	4.4738	4.5411	4.5511
Capitalizarea bursiera (EUR)	57,728,938	52,793,283	42,832,486	42,860,481
Activ net contabil (RON)	361,140,518	366,190,830	390,776,564	392,538,000
Activ net contabil (EUR)	79,818,879	81,852,302	86,053,283	86,251,236
Profitul anual / Semestrial (RON)	(4,459,409)	5,050,312	29,610,137	1,761,436
Profitul anual / Semestrial (EUR)	(1,003,242)	1,130,912	6,593,511	387,282
Castigul pe actiune (RON)	-0.016	0.018	0.107	0.006
Castigul pe actiune (EUR)	(0.004)	0.004	0.024	0.001
NAV/Share (RON)	1.300	1.318	1.406	1.413
NAV/Share (EUR)	0.287	0.295	0.310	0.310
Prima/discount fata de activul net contabil	-28%	-36%	-50%	-50%

EPRA¹ Activ Net Contabil:

Descriere	31-Dec-16	31-Mar-17
IFRS Activ Net Contabil	390,776,564	392,538,000
Numar de actiuni	277,866,574	277,866,574
IFRS Activ Net Contabil/Actiune	1.41	1.41
Reevaluarea stocuri/terenuri disponibile la vanzare	68,955,678	131,435,514
Impozit amanat	13,000,347	13,000,347
EPRA Activ Net Contabil	472,732,589	536,973,861
EPRA Activ Net Contabil/Actiune	1.70	1.93

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2017
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Obiectivul indicatorului **EPRA Activ Net Contabil** este de a evidentia 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.

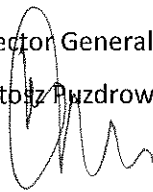
15. Auditori

Prin hotararea AGA din aprilie 2017 s-a prelungit contractul cu actualul auditor financiar extern al Societatii, DELOITTE AUDIT SRL, pentru un mandat de 1 (un) an.

Situatiile financiare preliminare de la 31 Martie 2017 **nu sunt auditate**.

Director General

Bartosz Ruzdrowski



Presedinte CA

Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar

Bogdan Nicolae Geanta

