

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA



Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2016

Raport trimestrul III 2016

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

Cuprins:

Situatia pozitiei financiare <i>la 30 Septembrie 2016</i>	3
Situatia rezultatului global <i>la 30 Septembrie 2016</i>	4
Situatia modificarilor capitalurilor proprii <i>la 30 Septembrie 2016</i>	5
Situatia fluxurilor de trezorerie <i>la 30 Septembrie 2016</i>	6
Note explicative la situatiile financiare.....	7
1. Entitatea care raporteaza	7
2. Capitalul social.....	8
3. Conducerea societatii	9
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	13
9. Provizioane	14
10. Venituri operationale inregistrate <i>la 30 Septembrie 2016</i>	15
11. Cheltuieli operationale inregistrate <i>la 30 Septembrie 2016</i>	17
12. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2016	18
13. Piata de Capital.....	19
14. Indicatori de performanta	20
15. Auditori.....	21
Raport trimestrial	22

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia pozitiei financiare la 30 Septembrie 2016

ACTIVE	31-Dec-15	30-Sep-16
Imobilizari corporale	5,722,775	5,958,856
Imobilizari necorporale	117,491	194,855
Investitii imobilizate	214,898,889	172,910,520
Active financiare	14,377,226	14,377,226
Creante imobilizate	11,367,047	10,938,372
Total active imobilizate	246,483,428	204,379,829
Stocuri	177,887,026	231,696,031
Creante comerciale si alte creante	26,405,139	17,683,194
Cheltuieli in avans	118,140	85,871
Numerar si echivalente de numerar	17,080,848	16,054,316
Total active curente	221,491,153	265,519,412
Total active	467,974,581	469,899,241
Capital social	285,330,158	285,330,158
Prime de capital	84,175,480	84,175,480
Rezerve din reevaluare	3,190,469	3,111,956
Alte rezerve	3,859,821	3,938,335
Rezultat reportat	(10,956,001)	(15,415,410)
Profitul net al perioadei	(4,459,409)	27,951,277
Total capitaluri proprii	361,140,518	389,091,796
Imprumuturi	13,228,061	39,626,477
Datorii comerciale si alte datorii	2,832,954	2,451,534
Impozit amanat	13,000,347	13,000,347
Total datorii pe termen lung	29,061,362	55,078,358
Imprumuturi	32,560,942	10,339,384
Datorii comerciale si alte datorii	25,384,120	15,383,085
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	19,827,639	6,618
Total datorii curente	77,772,701	25,729,087
Total datorii	106,834,063	80,807,445
Total capitaluri proprii si datorii	467,974,581	469,899,241

Director General
Bartosz Puzdrowski

Director Financiar
Bogdan Nicolae Geanta

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

Situatia rezultatului global la 30 Septembrie 2016

	<u>30-Sep-15</u>	<u>30-Sep-16</u>
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	73,726,619	111,343,543
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(54,130,754)	(76,768,160)
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	19,595,865	34,575,383
Venituri din inchirieri	934,225	1,100,991
Venituri din costuri operationale refacturate chiriasilor	2,178,653	1,790,644
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(2,011,949)	(1,755,550)
Venit net din refacturari	1,100,929	1,136,085
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	4,295,138	1,619,062
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(4,238,327)	(1,461,265)
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	56,811	157,797
Venituri din prestari servicii	71,423	23,761
Consum de materii prime si materiale	(392,217)	(617,606)
Servicii prestate de terti	(4,156,984)	(6,147,701)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(5,420,462)	(5,652,709)
Alte venituri operationale	1,504,208	841,610
Alte cheltuieli operationale	(4,751,702)	(3,570,373)
Alte venituri operationale - Litigiu ANAF	-	6,640,074
Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net	(13,145,734)	(8,482,944)
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii (EBITDA)	7,607,871	27,386,321
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(473,435)	(474,704)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	1,088,043	1,990,461
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare	614,608	1,515,757
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor (EBIT)	8,222,479	28,902,078
Costuri de finantare	(1,103,755)	(1,183,053)
Venituri financiare	100,330	32,330
Diferente de curs valutar	353,072	171,231
Alte elemente financiare, net	(72,886)	28,691
Rezultat financiar	(723,239)	(950,801)
Profit brut (EBT)	7,499,240	27,951,277
Impozit de profit	-	-
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	7,499,240	27,951,277

Director General
Bartosz Puzdrowski

Director Financiar
Bogdan Nicolae Geanta

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 30 Septembrie 2016

	Capital social ajustat	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total
Sold la 1 ianuarie 2015	285,330,158	84,175,480	1,095,170	5,934,934	(10,956,001)	365,579,741
Total rezultat global aferent perioadei						
Rezultatul perioadei					(4,459,409)	(4,459,409)
Alte elemente ale rezultatului global						
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute	-	-	20,187	-	-	0
Reversarea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate, net	-	-	-	-	-	20,187
Datorii privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	(2,057,455)	2,057,455	-	-
Alte transferuri			4,132,567	(4,132,567)	-	-
Rezerva legala constituita			2,095,299	(2,075,112)	0	20,187
Total alte elemente ale rezultatului global						
Tranzactii cu actionarii, recunoscute direct in capitalurile proprii			2,095,299	(2,075,112)	(4,459,409)	(4,439,222)
Majorarea capitalului social						
Total tranzactii cu actionarii, recunoscute direct in capitalurile proprii						
Total rezultat global aferent perioadei						
	285,330,158	84,175,480	3,190,469	3,859,821	-15,415,410	361,140,518
Sold la 31 decembrie 2015						
	285,330,158	84,175,480	3,190,469	3,859,821	(15,415,410)	361,140,518
Sold la 1 ianuarie 2016						
Total rezultat global aferent perioadei						
Rezultatul perioadei					27,951,277	27,951,277
Alte elemente ale rezultatului global						
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute			(78,513)			
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare						
Total alte elemente ale rezultatului global						
			(78,513)			
			(78,513)			
Total rezultat global aferent perioadei						
	285,330,158	84,175,480	3,111,956	3,938,335	12,535,867	389,091,796

Sold la 30 septembrie 2016

Director General

Bartosz Puzdrowski

Director Financiar

Bogdan Nicolae Geanta

Situatia fluxurilor de trezorerie la 30 Septembrie 2016

30-Sep-16

Fluxuri de trezorerie din activitatile de exploatare

Profit inainte de impozitare	27,951,277
Amortizare	474,704
Cresteri /(Reduceri) in provizioane pentru riscuri si cheltuieli	(19,821,021)
Costuri de finantare net	950,801

Fluxuri de trezorerie inainte de modificarile in activele si pasivele aferente activitatii de exploatare

	9,555,761
Reduceri /(Cresteri) ale creantelor comerciale si alte creante	9,182,889
Reduceri /(Cresteri) ale stocurilor	(13,281,901)
Cresteri /(Reduceri) ale datoriilor comerciale si alte datorii	(10,382,455)
Numerar net din activitatile de exploatare	(4,925,706)

Fluxuri de trezorerie din activitatile de investitii

Numerar net folosit in activitatile de investitii	673,117
--	----------------

Fluxuri de trezorerie din activitatile de finantare

Incasari / (Plati) din imprumuturi	4,176,858
Costuri de finantare net	(950,801)
Numerar net folosit in activitatile de finantare	3,226,057
Creștere/(Reducere) neta de numerar si echivalente de numerar	(1,026,532)
Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioadei	17,080,848
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei	16,054,316

Director General
Bartosz Puzdrowski

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 297/2004, 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.

In ultimii 25 de ani 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 30 Septembrie 2016, compania era implicata in dezvoltari rezidentiale situate 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.

Ansamblul Salcamilor este primul complex dezvoltat in noua etapa, in GREENFIELD II, alaturandu-se celor cinci cartiere deja existente – Blue, Rubin, Topaz, Onix si Quartz. In perioada iunie 2014 – septembrie 2016, in Ansamblul Salcamilor s-au construit 35 de blocuri cu regim de inaltime P+5, alcatuite din 924 apartamente cu 2, 3 si 4 camere fiecare.

Totodata s-a demarat constructia **Ansamblului Platanilor**, respectiv 39 de blocuri avand 888 apartamente, ce vor fi finalizate etapizat, incepand cu 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.

Conducerea executiva este exercitata de catre Directorul General si Directorul Financiar al companiei.

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.

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

Sediu: 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 30 Septembrie 2016 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 **20 octombrie 2016**, a fost urmatoarea:

Actionar	Detinere*)
Iaciu Gheorghe	49.48%
Andrici Adrian	15.24%
SWISS CAPITAL / SAI SWISS CAPITAL AM / FDI ACTIVE DINAMIC / APOSTOL SORIN	10.46%
Alte persoane fizice si juridice	24.82%
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 este condusa de Consiliul de Administratie format din cinci administratori, persoane fizice:

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

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 va fi exercitata de domnul Bartosz Puzdrowski, pentru un mandat de 3 ani.

Consiliul de Administratie este structurat astfel incat permite indeplinirea indatoririlor cu diligenta. 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.

Conducerea Executiva a Companiei

Consiliul de Administratie a decis ca Dl. Bartosz Puzdrowski, Director General si Dl. Bogdan Nicolae Geanta, Director Financiar, 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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

4. Active financiare

Societatea Impact detine investitii in urmatoarele parti afiliate:

	30-Sep-16			
	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Valoarea contabila	
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.**, o companie in 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 30-Sep-16	Sold la 30-Sep-16
Vanzare de bunuri si servicii		
Filiale		
Actual Invest House	94,380	72,234
Clearline Development and Management	4,847	34,038
	99,227	106,271
	Valoarea tranzactiilor la 30-Sep-16	Sold la 30-Sep-16
Achizitii de bunuri si servicii		
Filiale		
Actual Invest House	1,827,604	107,482
Clearline Development and Management	-	699
	1,827,604	108,180

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

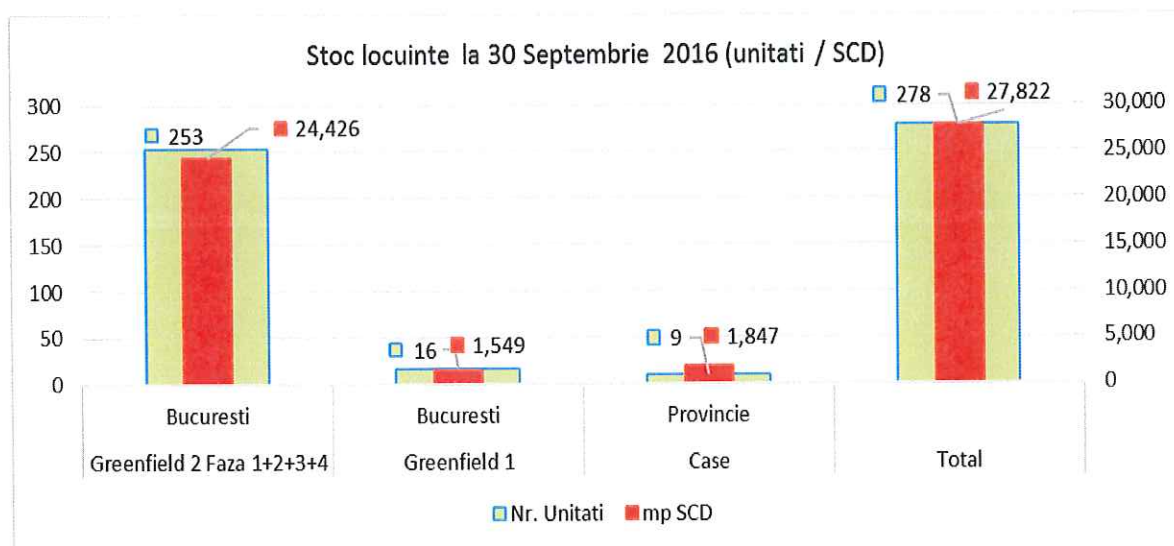
Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

	30-Sep-16		
	Valoarea bruta	Depreciere	Valoarea contabila
Imprumuturi acordate			
Filiale			
Clearline Development and Management	1,130,338	1,128,838	1,500
	1,130,338	1,128,838	1,500

6. Stocuri si investitii imobiliare

a) Apartamente si case

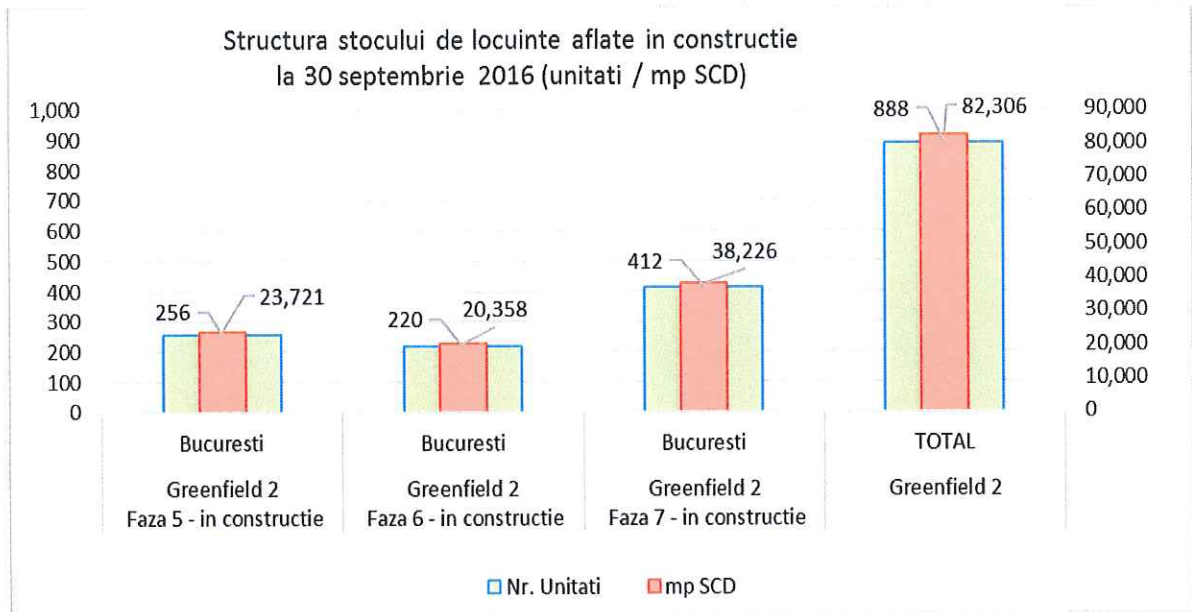
La 30 septembrie 2016 existau in stoc un numar de 278 apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 27,822 mp si o valoare contabila de 69.4 milioane lei. Pentru deprecierea stocurilor de produse finite si a stocurilor de productie in curs de executie au fost inregistrate provizioane la decembrie 2015 care au fost mentinute si in trimestrul 3. Situatiya detaliata a stocurilor de case si apartamente la data de 30 septembrie 2016 este urmatoarea:



Etapele 5,6 si 7 din Ansamblul Platanilor (888 apartamente), vor fi finalizate etapizat, incepand cu 2017.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

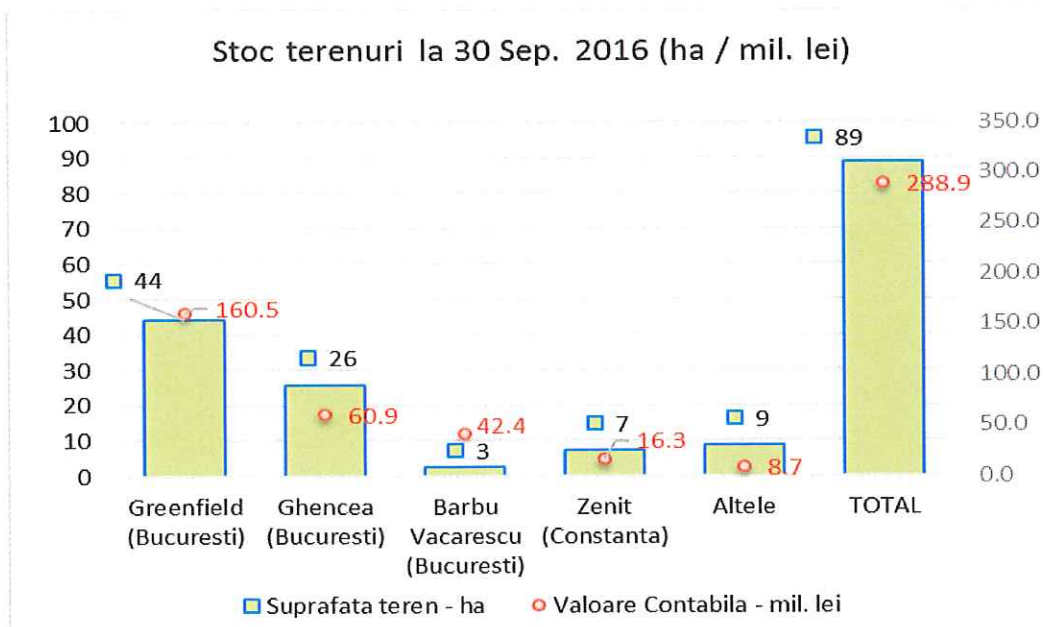
Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)



b) Terenuri

La sfarsitul trimestrului III 2016, existau in stoc aproximativ 890.000 mp teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte. Terenurile inregistrate in investitii imobiliare, dar si cele din mijloace fixe, au fost reevaluate la valoarea de piata la decembrie 2015.

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

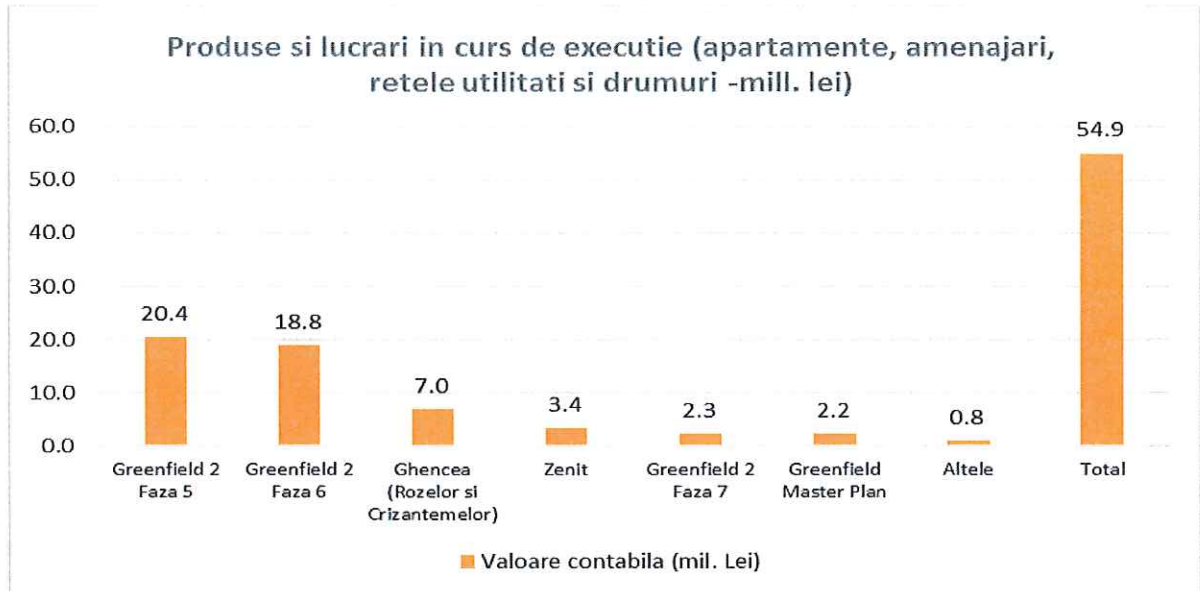


IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(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 este redata in graficul urmator:



7. Numerar si echivalente de numerar

	<u>31-Dec-15</u>	<u>30-Sep-16</u>
Conturi curente	17,064,018	16,016,147
Numerar	3,666	19,236
Avans spre decontare	13,163	18,934
	<u>17,080,848</u>	<u>16,054,316</u>

8. Imprumuturi pe termen lung si scurt

La data de 30 septembrie 2016, situatia imprumuturilor bancare era urmatoarea:

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Valoare contract	Sold	Sold	Total sold dupa reevaluare	Termen scurt	Termen lung
				(euro)	(lei)	30.09.2016	30.09.2016			
301/30.08.2006	Piraeus Bank Grecia suc Londra	EURO	21-Oct-17	12,807,270		2,428,702		10,813,308	8,904,600	1,908,708
422/26.07.2016	Banca Transilvania-Lipscani	RON	25-Jul-17		4,047,000		1,434,784	1,434,784	1,434,784	0
423/26.07.2016	Banca Transilvania-Lipscani	RON	25-Jul-18		20,235,000		7,160,126	7,160,126		7,160,126
BA1589/11.11.2015	Libra Internet bank	RON	11-Nov-19		29,266,059		24,161,891	24,161,891		24,161,891
BA1562/23.09.2016	Libra Internet bank	RON	23-Sep-20		35,000,000		6,395,752	6,395,752		6,395,752
TOTAL				12,807,270	88,548,059	2,428,702	39,152,553	49,965,861	10,339,384	39,626,477

9. Provizioane

La 30 Septembrie 2016, provizioanele in sold sunt urmatoarele :

a) Provizioane aferente litigiilor - in sold la data de 31 decembrie 2015 au fost in suma de 19,82 mil. lei compuse din :

- provizionul aferent dosarului nr. 60772/3/2011 in care era parte responsabila civilmente, in cuantum de 19,12 mil. lei din care 1,9 mil. lei constituit in 2013 si 17,22 mil lei in 2015, a fost ajustat in aprilie 2016. In acest dosar s-a pronuntat Curtea de Apel Bucuresti prin decizia 527/24.03.2016. Hotararea este definitiva. In ceea ce priveste partea responsabila civilmente, instanta a dispus obligarea inculpatei STEGARU RUXANDRA MARIA, in solidar cu partile responsabile civilmente Sqrw Development SRL si Impact Developer&Contractor SA, la plata totala, debit principal plus majorari/penalitati, in cuantum de 12.522.354 lei, suma achitata integral in data de 20.04.2016. In sensul recuperarii prejudiciului pe rolul Tribunalului Bucuresti, sectia a III-a civila, Societatea a inregistrat dosarul 18236/3/2016, avand ca obiect actiune in regres, impotriva paratei Stegaru Ruxandra Maria. Cauza a fost solutionata in prima instanta la data de 20 octombrie 2016 prin sentinta civila nr. 1299 in sensul admiterii actiunii, obligarii paratei la plata sumei de 1.094.822 lei cu titlu de daune plus dobanda legala aferenta sumei incepand cu data introducerii actiunii si pana la data platii efective catre reclamanta. Sentinta are deschisa calea de atac a apelului.

- provizionul aferent dosarului 11833/2/2010, in suma de 0,7 mil. lei aflat in sold la 31.12.2015 si 0,68 mil. lei constituit in iunie 2016, a fost ajustat integral in septembrie 2016. In acest dosar a fost pronuntata decizia nr. 2057 in data de 21.06.2016 cu urmatorul dispozitiv: "Admite recursul declarat de parata ANAF impotriva sentintei nr.2349 din 24 septembrie 2015 a Curtii de Apel Bucuresti – Sectia a VIII-a de contencios administrativ si fiscal. Modifica sentinta recurata, in sensul ca respinge actiunea formulata de reclamanta Impact Developer & Contractor S.A., ca neintemeiata. Irevocabila." Sumele rezultate de plata din acest dosar au fost compensate cu TVA solicitat la rambursat iar suma provizionata pentru acest dosar a fost reluata.

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 2,56 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.

d) Provizioane aferente stocurilor de case si terenuri sunt in valoare 4,14 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 30 Septembrie 2016 este de 11,57 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 4.98 mil. Lei.

10. Venituri operationale inregistrate la 30 Septembrie 2016

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:

	30-Sep-15	30-Sep-16	Diferenta	
			valoare	%
Venituri din vanzarea produselor finite	73,726,619	111,343,543	37,616,924	51%
Venituri din inchirieri	934,225	1,100,991	166,766	18%
Venituri din utilitati refacturate	2,178,653	1,790,644	-388,009	-18%
Venituri din vanzare de investiti imobiliare	4,295,138	1,619,062	-2,676,076	-62%
Alte venituri de natura operationala	1,575,631	865,371	-710,260	-45%
Alte venituri operationale - Litigiu ANAF	0	6,640,074	6,640,074	
Total	82,710,266	123,359,685	40,649,419	49%

O influenta semnificativa in veniturile operationale a avut-o veniturile din vanzarea imobilelor din ansamblul Salcamilor (aproximativ 108,000,000 lei), precum si reluarea provizionului constituit pentru litigiul cu ANAF in dosarul 60772 /3/2011 pronuntat in 24 martie 2016 prin decizia 527/A pronuntata de Curtea de Apel.

a) Vanzari de apartamente si case

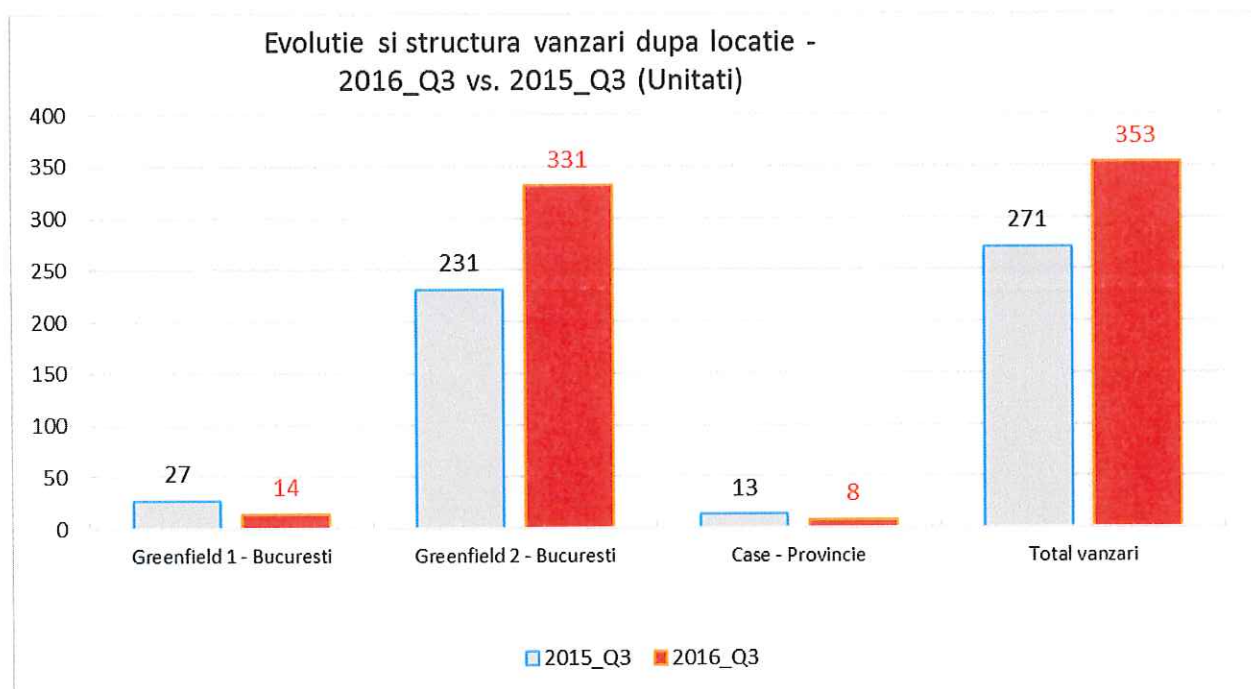
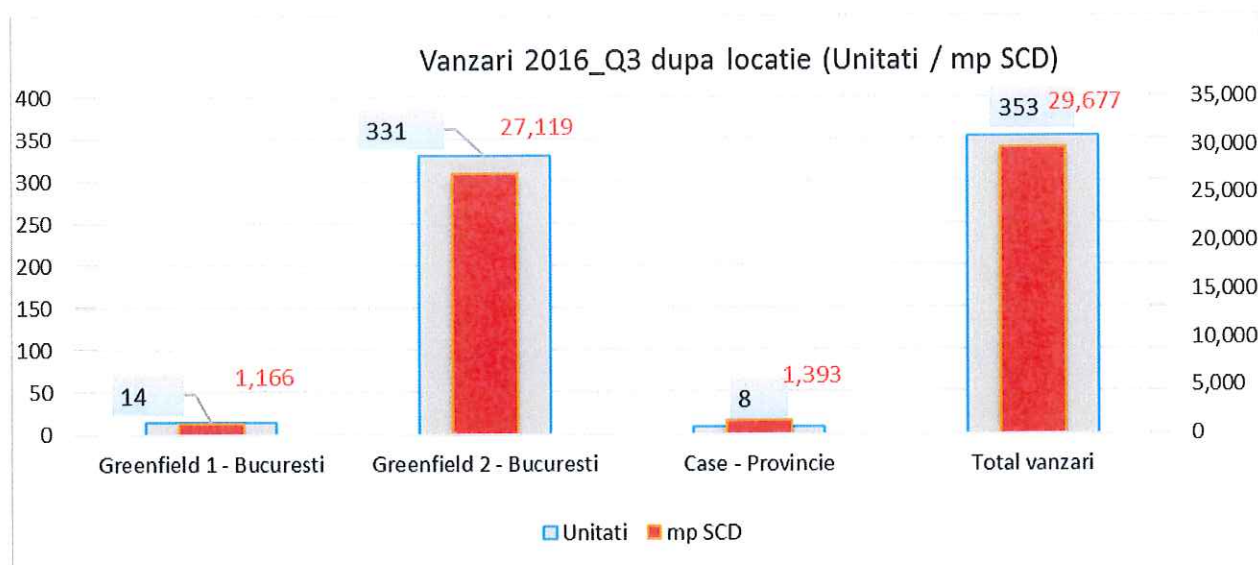
In primele trei trimestre ale anului 2016 vanzarile au atins un nr de **353 imobile** (apartamente si case) si **404 locuri de parcare**, totalizand o suprafata totala construita de 29,677 mp, cu 31% mai mult fata de perioada similara a anului precedent.

Evolutia vanzarilor dupa locatie este de 331 apartamente in Ansamblul Salcamilor, 14 apartamente in Greenfield I, 6 case la Oradea, 1 casa la Ploiesti si 1 casa la Constanta.

Noua dezvoltare rezidentiala inceputa de IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA in vara anului 2014 - Ansamblul Salcamilor din GREENFIELD, a generat cea mai mare contributie la vanzarile societatii – 331 de apartamente, respectiv 27,119 mp SCD.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)



Cresterea vanzarilor de apartamente in GREENFIELD a fost favorizata de calitatea noului produs rezidential precum si de avantajele unice oferite de locatie si cartier, care impreuna au creat un avantaj competitiv pentru cumparator.

De asemenea, cresterea de la 1 ianuarie 2016 a valorii imobilelor care beneficiaza de cota de TVA redusa la 5% a dus la o upgradare a preferintelor cumparatorilor, avand in vedere ca apartamentele de 4 camere au devenit mult mai atractive.

Vanzarile apartamentelor de 2 camere au crescut cu mult peste asteptari, ca efect a anuntarii sistarii/modificarii programului de creditare Prima Casa si Legea Darii in Plata.

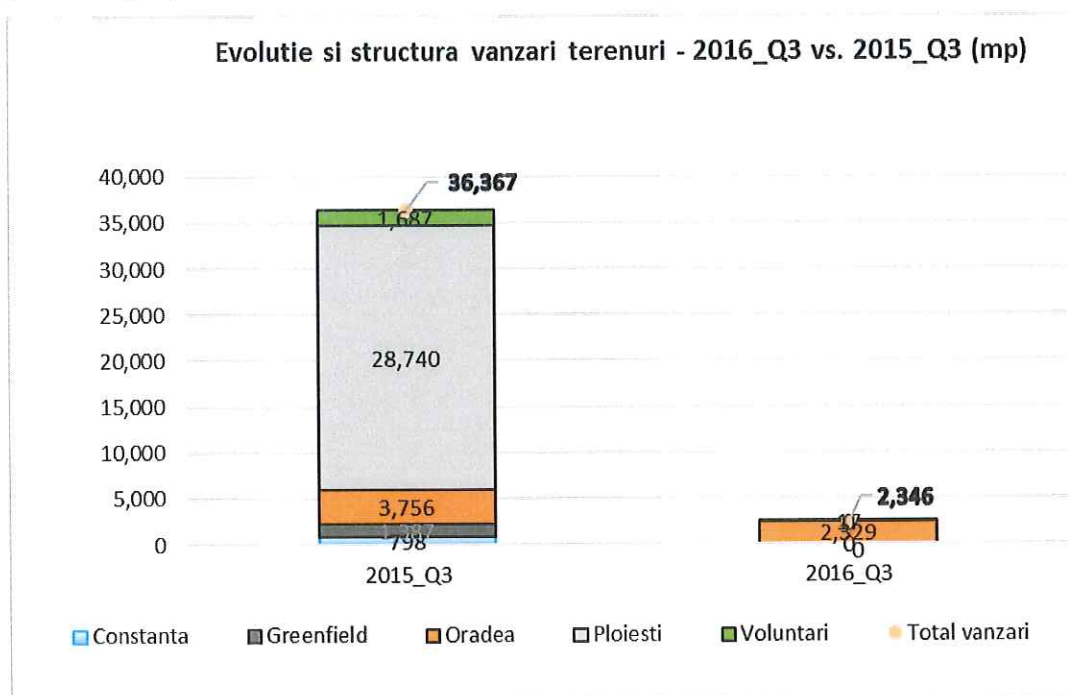
b) Inchirieri

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 primelor trei trimestre ale anului 2016 mai erau doar 9 locuinte inchiriate, care se vor vinde cand vor inceta contractele de inchiriere.

c) Vanzarea de terenuri

In primele trei trimestre ale anului 2016 au fost vandute 4 loturi de teren la Oradea in suprafata de 2.329 mp si 1 lot de teren la Voluntari in suprafata de 17 mp. Comparativ cu perioada similara a anului precedent, suprafata loturilor de teren vanduta este de peste 15 ori mai mica.



11. Cheltuieli operationale inregistrate la 30 Septembrie 2016

Cheltuielile operationale au crescut cu 28% fata de perioada similara din 2015.

In comparatie cu un profit operational de 7.6 milioane lei EBITDA la 30 septembrie 2015, profitul operational (EBITDA) de 27.4 milioane lei, a fost influentat de cresterea vanzarilor din Salcamilor (s-au vandut cu 100 unitati noi mai mult decat in aceeasi perioada a anului precedent) si reluarea provizionului cu ANAF in litigiul din dosarul 60772.

	30-Sep-15	30-Sep-16	Diferenta valoare	%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	-54,130,754	-76,768,160	-22,637,406	42%
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	-2,011,949	-1,755,550	256,399	-13%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	-4,238,327	-1,461,265	2,777,062	-66%
Consum de materii prime si materiale	-392,217	-617,606	-225,389	57%
Servicii prestate de terti	-4,156,984	-6,147,701	-1,990,717	48%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	-5,420,462	-5,652,709	-232,247	4%
Alte cheltuieli operationale	-4,751,702	-3,570,373	1,181,329	-25%
Total	-75,102,395	-95,973,364	-20,870,969	28%

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Cheltuielile cu dobanzile au crescut cu 7% pe seama contractarii a trei noi credite in vederea finantarii fazelor 5 si 6 din ansamblul Platanilor.

	30-Sep-15	30-Sep-16	Diferenta	
			valoare	%
Costuri de finantare	-1,103,755	-1,183,053	-79,298	7%
Venituri financiare	100,330	32,330	-68,000	-68%
Diferente de curs valutar	353,072	171,231	-181,841	-52%
Alte elemente financiare, net	-72,886	28,691	101,577	-139%
Total	-723,239	-950,801	-227,562	31%

12. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2016

Inceputul anului 2016 a fost marcat pe de o parte de demararea constructiei Ansamblului Platanilor, iar pe de alta parte de finalizarea lucrarilor la etapele 3 si 4 din Ansamblul Salcamilor.

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 primele trei trimestre ale anului 2016 s-au semnat vanzari, rezervari si promisiuni de vanzare-cumparare din etapele 2, 3, 4, 5 si 6 ale Ansamblurilor Salcamilor si Platanilor, intr-un ritm din ce in ce mai intens.

Astfel, la 30 Septembrie 2016 erau semnate 51 de promisiuni si rezervari pentru apartamente in cartierul Greenfield etapele 1 - 4 (ansamblul SALCAMILOR) finalizate, cat si 32 de promisiuni si rezervari pentru apartamente din cartierul Greenfield etapele 5 - 6 (ansamblul PLATANILOR) in constructie. Gradul de precontractare a apartamentelor din etapele 2,3 si 4 scoase la vanzare a depasit 78%.

In privinta cartierului Greenfield, obiectivul managementului este ca anul viitor sa se finalizeze lucrarile de constructie la noul ansamblu rezidential - Ansamblul Platanilor, care va cuprinde 39 de blocuri si 888 apartamente, totalizand 90.000 mp.

De asemenea, 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.

Totodata, in anul 2016 se continua pregatirea proiectului din Bd. Barbu Vacarescu, proiect ce a demarat in septembrie 2014 cu achizitionarea 1/3 din dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 7,9 ha.

Un alt obiectiv major al societatii in anul 2016, este 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 plezeze 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.



13. Piata de Capital

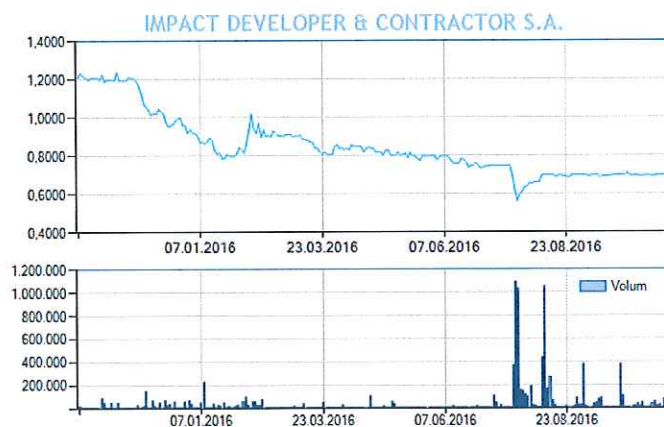
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996. Incepand cu anul 2006 actiunile sale sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 actiunile IMPACT, in numar de 277.866.574 se tranzactioneaza la categoria Premium, in conformitate cu noua segmentare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

Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul lunii septembrie 2016 este de 43 mil. EUR.

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

Conform situatiei raportate de Depozitarul Central si comunicarii catre BVB, printre actionarii care detineau peste 10% din

*Evolutie pret actiune IMPACT
(octombrie 2015 – septembrie 2016)*



*Evolutie Indice BET
(octombrie 2015 – septembrie 2016)*



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

actiunile firmei la data de 30.09.2016 se numara: Gheorghe Iaciu detinea 49,48%, Andrici Adrian detinea 15,24% din capitalul social, iar 35,27% era detinut de alti actionari.

La 30.09.2016, 24,94% dintre actiuni erau detinute de persoane juridice si 75,06% din actiuni erau detinute de persoane fizice.

La 30 Septembrie 2016 indicele BET a inregistrat o scadere de 1% fata de inceputul anului, iar actiunile IMP au inregistrat o scadere de 26% (0.698 lei/actiune la 30.09.2016 fata de 0.94 lei/actiune la 31.12.2015).

14. Indicatori de performanta

Indicatori bursieri - evolutie:

Indicatori	31-Dec-13	31-Dec-14	30-Sep-15	31-Dec-15	30-Sep-16
Pret pe actiune	0.544	1.485	1.150	0.940	0.698
Nr de actiuni	197,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (RON)	107,639,416	412,631,862	319,546,560	261,194,580	193,950,869
Curs de schimb	4.4847	4.4821	4.4167	4.5245	4.4523
Capitalizarea bursiera (EUR)	24,001,475	92,062,172	72,349,619	57,728,938	43,561,950
Activ net contabil (RON)	281,430,511	365,579,741	373,078,980	361,140,518	389,091,796
Activ net contabil (EUR)	62,753,475	81,564,387	84,470,075	79,818,879	87,391,190
Rezultat (RON)	(42,457,620)	4,091,143	7,499,240	(4,459,409)	27,951,277
Rezultat (EUR)	(9,607,970)	920,475	1,688,790	(1,003,242)	6,231,783
Castigul pe actiune (RON)	-0.215	0.015	0.027	-0.016	0.101
Castigul pe actiune (EUR)	(0.049)	0.003	0.006	(0.004)	0.022
NAV/Share (RON)	1.422	1.316	1.343	1.300	1.400
NAV/Share (EUR)	0.317	0.294	0.304	0.287	0.315
Prima/discount fata de activul net contabil	-62%	13%	-14%	-28%	-50%

In primele trei trimestre ale anului 2016, actiunile societatii au inregistrat scaderi, influentate atat de evolutia pietei locale, cat si a celor externe. Bursele au fost puternic afectate de incetinirea economiei chineze, preturile minime la petrol din luna februarie și cel mai recent eveniment - rezultatul referendumului din Marea Britanie.

Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	31-Dec-13	31-Dec-14	31-Dec-15	30-Sep-15	30-Sep-16
Rentabilitatea Activelor	-11.42%	0.93%	-0.95%	1.68%	5.95%
Rentabilitatea Capitalurilor	-15.09%	1.12%	-1.23%	2.01%	7.18%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	24.28%	17.32%	22.83%	16.53%	17.20%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	75.72%	82.68%	77.17%	83.47%	82.80%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	21.19%	10.05%	12.68%	9.63%	12.84%
Lichiditatea curenta	3.26	4.54	2.85	4.22	10.32
Lichiditatea imediata	0.43	0.34	0.56	0.89	1.31

EPRA¹ Activ Net Contabil:

Descriere	31-Dec-15	30-Sep-16
IFRS Activ Net Contabil	361,140,518	389,091,796
Numar de actiuni	277,866,574	277,866,574
IFRS Activ Net Contabil/Actiune	1.30	1.40
Reevaluarea stocuri/terenuri disponibile la vanzare	65,476,258	73,998,875
Impozit amanat	13,000,347	13,000,347
EPRA Activ Net Contabil	439,617,123	476,091,018
EPRA Activ Net Contabil/Actiune	1.58	1.71

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.

15. Auditori

Prin hotararea AGA din aprilie 2016 s-a prelungit contractul cu actualul auditor financiar extern al Societatii, DELOITTE AUDIT SRL, pentru un mandat de 1 (un) an.

Situatiile financiare de la 30 Septembrie 2016 **nu sunt auditate.**

Director General

Bartosz Puzdrowski

Director Financiar

Bogdan Nicolae Geanta