



## Raport Semestrial Semestrul I / 2018

Data raportului: 13.08.2018

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

Sediul social: Willbrook Platinum Business & Convention Center,

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

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

Capital social subscris și integral vărsat: 277.866.574 RON

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

### 1. Situația economico-financiara

**1.1.** *Prezentarea unei analize a situației economico-financiare pentru S1/2018, comparativ cu perioada similara a anului anterior.*

#### Analiza elementelor de rezultat

Rezultatul operational (EBITDA) realizat de societatea IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR in Semestrul I al anului 2018 este de 14% in comparatie cu anul trecut cand rezultatul operational realizat a fost de 20%.

Valoarea medie unitara a vanzarilor a crescut cu 21,4% conform mixului de unitati si pret realizat, aferent fazelor de dezvoltare si vanzari curente. Vanzarile in unitati sunt de 90 de imobile ( apartamente si case) aferente Semestrului I din 2018, fata de perioada similara a anului trecut 175 de imobile (apartamente si case) , iar valoarea medie pe apartament a fost de 459.399 Lei, in Semestrul I din 2018 fata de valoarea medie de 378,571 Lei in aceeasi perioada a anului anterior.

Cifrele de vanzari aferente trimestrului II 2017 cuprind un numar de 71 de apartamente , vanzari finalizate ca urmare a receptiei fazelor 5 si 6 incepind cu luna Februarie 2017. In timp ce in comparatie un numar de 40 de prevanzari apartamente efectuate in trimestrul II 2018 vor fi finalizate in cursul trimestrului III si inceputul trimestrului IV ca urmare a receptiei fazelor 7.2 si 7.3 programate pentru luna Septembrie 2018.

Din totalul locuintelor vandute, 35 de apartamente s-au vandut din Ansamblul Salcamilor (Greenfield Bucuresti) si 53 apartamente din Ansamblul Platanilor (Greenfield Bucuresti).

In Semestrul I al anului 2018, IMPACT a inregistrat un rezultat net 722,2 mii Lei, datorat in principal costurilor de finantare aferente proiectelor in curs si/sau viitoare de dezvoltare precum si de donatia terenurilor in suprafata de 6,000 mp catre Municipiul Bucuresti.

Terenurile au fost donate Municipiului Bucuresti in vederea acordarii in compesare catre Romsilva S.A. conform procedurilor prevazute de Legea Nr. 46/2008 art. 37, cu posibilitatea deschiderii accesului public intre Aleea Privighetorilor si Drumul Padurea 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 Iunie 2018 sunt urmatoarii:

Indicatori conform IFRS (Lei)	Iun-17	Iun-18	Diferenta	
			valoare	%
<b>Venituri operationale, din care:</b>	<b>70,712,758</b>	<b>46,153,218</b>	<b>(24,559,540)</b>	<b>-35%</b>
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	67,462,519	41,891,355	(25,571,164)	-38%
Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chiriasilor	2,045,386	2,531,715	486,239	24%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	-	-	-	-
Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	-	-	-	-
Alte venituri de natura operationala	1,204,853	1,730,148	525,295	44%
<b>Cheltuieli operationale, din care:</b>	<b>(56,925,965)</b>	<b>(39,717,828)</b>	<b>17,208,237</b>	<b>-30%</b>
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(43,238,929)	(22,546,149)	20,692,780	-48%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(1,589,433)	(1,795,161)	(205,728)	13%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	-	-	-	-
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(456,075)	(583,620)	(127,545)	28%
Servicii prestate de terti	(4,796,711)	(4,757,413)	39,298	-1%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(4,398,408)	(5,603,666)	(1,205,258)	27%
Alte cheltuieli de natura operationala	(2,446,409)	(4,431,819)	(1,985,410)	81%
<b>Rezultat operational</b>	<b>13,786,793</b>	<b>6,435,490</b>	<b>(7,351,403)</b>	<b>-53%</b>
<b>Rezultat operational % din total venituri operationale</b>	<b>19.5%</b>	<b>13.9%</b>	-	-
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(375,438)	(582,127)	(206,689)	55%
Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	345,593	(468,918)	(814,511)	n/a
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	-	-	-	-
<b>Rezultat operational</b>	<b>13,756,948</b>	<b>5,384,345</b>	<b>(8,372,603)</b>	<b>-61%</b>
Costul financiar net	(1,276,570)	(3,380,835)	(2,104,265)	165%
<b>Profit / Pierdere brut(a)</b>	<b>12,480,378</b>	<b>2,003,510</b>	<b>(10,476,868)</b>	<b>-84%</b>
Impozit pe profit	(243,605)	(1,281,261)	(1,037,656)	426%
<b>Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei</b>	<b>12,236,773</b>	<b>722,249</b>	<b>(11,514,524)</b>	<b>-94%</b>

Rezultat financiar	30- lun-17	30-lun-18	Diferenta	
			Valoare	%
Costuri de finantare	(957,482)	(3,697,634)	(2,740,152)	286%
Venituri financiare	(117,225)	492,750	609,975	n/a
Diferente de curs valutar	11,505	(98,220)	(109,725)	n/a
Alte elemente financiare, net	(213,368)	(77,731)	135,637	-64%
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(1,276,570)</b>	<b>(3,380,835)</b>	<b>(2,104,265)</b>	<b>165%</b>

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

#### Analiza elementelor de bilant

Elemente de activ	31-Dec-17	30-lun-18	Diferenta	
			Valoare	%
Imobilizari corporale	8,684,244	8,492,840	(191,404)	-2%
Imobilizari necorporale	144,339	101,485	(42,854)	-30%
Investitii imobilizate	193,342,626	193,342,626	-	0%
Active financiare	56,190,196	56,190,196	-	0%
Creante imobilizate	4,948,961		(4,948,961)	-100%
<b>Total active imobilizate</b>	<b>263,310,366</b>	<b>258,127,147</b>	<b>(5,183,219)</b>	<b>-2%</b>

Stocuri	297,294,269	282,659,894	(14,634,375)	-5%
Creante comerciale si alte creante	26,171,573	52,321,539	26,149,966	100%
Cheltuieli in avans	90,403	159,966	69,563	77%
Numerar si echivalente de numerar	44,515,734	38,155,887	(6,359,847)	-14%
<b>Total active curente</b>	<b>368,071,979</b>	<b>373,297,286</b>	<b>5,225,307</b>	<b>1%</b>
<b>Total active</b>	<b>631,382,345</b>	<b>631,424,433</b>	<b>42,088</b>	<b>0%</b>

Disponibilitatile banesti ale companiei au scazut cu -14% in primul semestru al anului 2018 datorita ajungerii la scadenta a dobinzilor pentru emisiunea de obligatiuni , rambursarile partiale de imprumuturi , precum si a investitiilor pentru finalizarea Ansamblului 7 Platanilor.

Creantele comerciale au crescut cu 100 % datorita imprumutului acordat catre Bergamot Developments Phase II in valoare de 15.79 mil RON pentru achizitia terenului in vederea dezvoltarii fazei B a proiectului LUXURIA.

Elemente de pasiv	31-Dec-17	30-Iun-18	Diferenta	
			valoare	%
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>431,854,275</b>	<b>432,261,524</b>	<b>407,249</b>	<b>0%</b>
Imprumuturi	132,900,915	144,196,806	11,295,891	8%
Datorii comerciale si alte datorii	1,028,434	1,585,464	557,030	54%
Impozit amanat	21,210,395	21,210,395	-	0%
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>155,139,744</b>	<b>166,992,665</b>	<b>11,852,921</b>	<b>8%</b>
Imprumuturi	28,253,125	14,068,568	(14,184,557)	-50%
Datorii comerciale si alte datorii	15,811,049	18,095,568	2,284,671	14%
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	5,956	(318,196)	-98%
<b>Total datorii curente</b>	<b>44,388,326</b>	<b>32,170,244</b>	<b>(12,218,082)</b>	<b>-28%</b>
<b>Total datorii</b>	<b>199,528,070</b>	<b>199,162,908</b>	<b>(365,162)</b>	<b>0%</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>631,382,345</b>	<b>631,424,433</b>	<b>42,088</b>	<b>0%</b>

Total elementele de activ si pasiv la 30 Iunie 2018 sunt aproximativ la acelasi nivel fata de sfarsitul anului 2017.

#### Analiza elementelor de flux de numerar

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

	30-Iun-18
<b>Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>	<b>44,515,734</b>
Numerar net din activitati de exploatare	(2,944,103)
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(134,877)
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	(3,280,867)
<b>Numerar si echivalente de numerar la 30 Iun 2018</b>	<b>38,155,887</b>

#### Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	31-Dec-16	30-Iun-17	31-Dec-17	30-Iun-18
Rentabilitatea Activelor	6.11%	2.44%	8.29%	0.11%
Rentabilitatea Capitalurilor	7.58%	3.13%	12.11%	0.17%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	19.37%	22%	31.53%	31.54%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	80.63%	78.01%	68.40%	68.46%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	14.65%	15.41%	37.32%	36.61%
Lichiditatea curenta	6.39	5.68	8.29	11.6
Lichiditatea imediata	0.67	0.63	1.59	2.82

<b>Viteza de rotatie a debitelor-clienti</b>	<b>31-Dec-16</b>	<b>30-lun-17</b>	<b>31-Dec-17</b>	<b>30-lun-18</b>
Sold mediu clienti (A)	32,320,160	32,712,700	28,994,334	44,567,498
Cifra de afaceri (B)	152,181,219	70,712,758	120,265,896	46,153,218
<b>( A /B ) *180 zile</b>	<b>76</b>	<b>83</b>	<b>87</b>	<b>174</b>
<b>Viteza de rotatie a activelor imobilizate</b>	<b>31-Dec-16</b>	<b>30-lun-17</b>	<b>31-Dec-17</b>	<b>30-lun-18</b>
Cifra de afaceri (A)	152,181,219	70,712,758	120,265,896	46,153,218
Active imobilizate (B)	168,606,162	168,699,849	263,310,366	258,127,147
<b>(A/B)</b>	<b>0.90</b>	<b>0.42</b>	<b>0.46</b>	<b>0.18</b>

#### Indicatori bursieri - evolutie:

<b>Indicatori</b>	<b>31-Dec-16</b>	<b>30-lun-17</b>	<b>31-Dec-17</b>	<b>30-lun-18</b>
Pret pe actiune	0.7	0.798	1.05	0.88
Nr de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera ( RON )	194,506,602	221,737,526	291,759,903	244,522,585
Curs de schimb	4.5411	4.5539	4.6597	4.6611
Capitalizarea bursiera ( EUR )	42,832,486	48,691,786	62,613,452	52,460,274
Activ net contabil ( RON )	390,776,564	390,521,694	431,854,275	432,261,524
Activ net contabil ( EUR )	86,053,283	85,755,439	92,678,558	92,738,093
Rezultat (RON)	29,610,137	12,236,773	52,306,703	722,249
Rezultat (EUR)	6,593,511	2,697,582	11,282,966	155,200
Castigul pe actiune ( RON )	0.107	0.044	0.188	0.003
Castigul pe actiune ( EUR )	0.024	0.010	0.041	0.001
NAV/Share ( RON )	1.406	1,405	1.554	1.556
NAV/Share ( EUR )	0.31	0.31	0.33	0.33
Prima/discount fata de activul net contabil	-50%	-43%	-32%	-43%

## 2. Analiza activitatii societatii comerciale

In Semestrul I 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 total, din Ansamblul **Salcamilor** de 924 apartamente, s-au tranzactionat **914 contracte (99%)** din 2014 pana la sfarsitul lunii Iunie 2018: **906** contracte de vanzare-cumparare si **8** promisiuni si rezervari.

Din Ansamblul **Platanilor** aflat in constructie, etapele 5 si 6, unde s-au finalizat 476 unitati, au fost incheiate 257 **contracte (54%)** din 2017 pana la sfarsitul lunii iunie 2018: **218** contracte de vanzare-cumparare si un numar de **39** de promisiuni si rezervari.

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

Detaliere in Notele la situatiile financiare.

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

Societatea a demarat constructia Ansamblului Platanilor etapa 7, care va contine 18 blocuri avand 468 apartamente. In 2017 au fost incepute lucrarile la 12 blocuri (din cele 18 care fac obiectul proiectului) din etapa 7, respectiv 276 apartamente cu finalizarea programata in trimestrul III al anului 2018. Pentru perioada ramasa din proiect, se urmareste livrarea apartamentelor dupa cum urmeaza: (i) 28.000 mp – se vor livra in trimestrul III din 2018; si (ii) 14.000 mp – unde lucrarile au inceput in primul semestru al anului 2018, livrarea este estimata pentru prima jumatate a anului 2019. Ansamblul Platanilor vizeaza extinderea zonei de locuit in cadrul unui concept imbunatatit, adaptat conditiilor de piata actuale, precum si atragerea de investitori/operatori pentru imbunatatirea facilitatilor/serviciilor care deservesc zona de locuit.

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

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

### **3. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii comerciale.**

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

Consiliul de Administratie este format din 5 membri :

- Gavriel 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**

**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 semestrial consolidat Semestrul I / 2018

Data raportului: 13.08.2018

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

Sediul social: Willbrook Platinum Business &amp; 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-financiara consolidata

*1.1. Prezentarea unei analize a situației economico-financiare consolidate pentru S1/2018, comparativ cu perioada similara a anului anterior.*

#### Analiza elementelor de rezultat

In primul semestru al anului 2018, IMPACT a înregistrat venituri operationale de **45,8 milioane lei**, cu **37% mai mici** fata de aceeași perioada a anului anterior.

Profitul este influențat de donația terenurilor în suprafața de 6,000 mp către Municipiul București. Terenurile au fost donate Municipiului București în vederea acordării în compensare către Romsilva S.A. conform procedurilor prevăzute de Legea Nr. 46/2008 art. 37, cu posibilitatea deschiderii accesului public între Aleea Privighetorilor și Drumul Padurea Pusnicu, conform HCGMB Nr. 281/2017 și Nr. 608/2017 și HCLS1 Nr. 278/2017 și Nr. 345/2017. Oferta a fost acceptată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 513/2017.

Indicatorii financiari la data de 30 iunie 2018 sunt următorii:

Indicatori conform IFRS (RON)	2017_S1	2018_S1	%
<b>Venituri operationale, din care:</b>	<b>72,724,324</b>	<b>45,831,129</b>	<b>-37%</b>
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	69,444,573	41,891,699	-40%
Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chiriasilor	1,990,505	2,502,462	26%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	0	0	0%

Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	0	0	0%
Alte venituri de natura operationala	1,289,246	1,495,713	16%
Alte venituri operationale - Litigiu ANAF	0	0	0%
<b>Cheltuieli operationale, din care:</b>	<b>(58,788,617)</b>	<b>(39,487,081)</b>	<b>-33%</b>
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(45,110,884)	(22,546,149)	-50%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(1,591,043)	(1,795,484)	-13%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	0	0	0%
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(498,620)	(617,282)	-24%
Servicii prestate de terti	(3,904,739)	(4,033,481)	3%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(5,217,626)	(5,969,773)	14%
Alte cheltuieli de natura operationala	(2,465,705)	(4,524,913)	84%
<b>Rezultat operational</b>	<b>13,935,707</b>	<b>6,344,047</b>	<b>-54%</b>
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(378,320)	(-453,987)	20%
Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	562,365	(644,490)	n/a
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	0	0	0%
<b>Rezultat operational</b>	<b>14,119,752</b>	<b>5,245,571</b>	<b>-63%</b>
Costul financiar net	(1,276,521)	(3,417,633)	168%
<b>Profit / Pierdere brut(a)</b>	<b>12,843,231</b>	<b>1,827,937</b>	<b>-86%</b>
Impozit pe profit	(243,605)	(1,769,232)	626%
<b>Profitul / (pierderea) net(a) a(l) perioadei</b>	<b>12,599,626</b>	<b>58,705</b>	<b>-100%</b>

In primul semestru din 2018 vanzarile au atins un numar de 90 imobile (apartamente si case ) si 10 locuri de parcare totalizand o suprafata construita de 9,219 mp, care este cu 42% mai mica in comparatie cu anul precedent cand vanzarile au atins un numar de 175 imobile (apartamente si case) si 22 locuri de parcare, totalizand o suprafata construita de 16,032 mp.

Scaderea vanzarilor in unitate este partial compensata de cresterea vanzarilor in valoare datorita faptului ca pretul mediu pe unitate a crescut cu peste 21%, de la aprox. 378.571 lei/ unitate in semestrul I 2017, la 459.399 lei/unitate in semestrul I 2018.

Cifrele de vanzari aferente trimestrului II 2017 cuprind un numar de 71 de apartamente , vanzari finalizate ca urmare a receptiei fazelor 5 si 6 incepind cu luna Februarie 2017. In timp ce in comparatie un numar de 40 de prevanzari apartamente efectuate in trimestrul II 2018 vor fi finalizate in cursul trimestrului III si inceputul trimestrului IV ca urmare a receptiei fazelor 7.2 si 7.3 programate pentru luna Septembrie 2018.

Cheltuielile operationale au inregistrat o scadere de 33 % fata de perioada similara a anul 2017. Aceasta scadere se datoreaza in principal reducerii vitezei de rotatie a stocurilor.

In comparatie cu un rezultat operational de 14,12 milioane lei la 30 iunie 2017, in 2018 rezultatul operational a fost de 5,24 milioane lei (-63%).

<b>Rezultatul financiar</b>	<b>31-Jun-17</b>	<b>30-Jun-18</b>	<b>%</b>
Costuri de finantare	(957,482)	(3,300,617)	245%
Venituri financiare	(117,176)	58,934	n/a
Diferente de curs valutar	11,505	(98,220)	n/a
Alte elemente financiare, net	(213,368)	(77,731)	64%
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(1,276,521)</b>	<b>(3,417,633)</b>	<b>168%</b>

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 inceperea constructie pentru etapa 7.1.

### Analiza elementelor de bilant

<b>Elemente de activ</b>	<b>31-Dec-17</b>	<b>30-Jun-18</b>	<b>%</b>
Imobilizari corporale	8,916,883	9,105,701	2%
Imobilizari necorporale	193,238	138,895	-28%
Investitii imobilizate	193,342,626	193,342,626	0%
Active financiare	-	-	-
Creante imobilizate	6,183,956	9,852,698	59%
<b>Total active imobilizate</b>	<b>208,636,703</b>	<b>212,439,920</b>	<b>2%</b>

Stocuri	363,622,778	356,588,364	-2%
Creante comerciale si alte creante	7,095,796	16,016,600	126%
Cheltuieli in avans	145,223	191,280	32%
Numerar si echivalente de numerar	47,476,223	45,254,729	-5%
<b>Total active curente</b>	<b>418,340,019</b>	<b>418,053,973</b>	<b>0%</b>
<b>Total active</b>	<b>626,976,721</b>	<b>630,493,893</b>	<b>1%</b>

Creantele comerciale au inregistrat o crestere fata de anul precedent datorita inceperii proiectul LUXURIA-DOMENII.

Disponibilitatile banesti ale companiei au scazut cu -5% in prima jumatate a anului 2018, datorita investitiilor efectuate la etapele noi din Ansamblul Platanilor si pe fondul scaderii vanzarilor.

Activele totale s-au mentinut aproximativ la acelasi nivel ca si la sfarsitul anului 2017 (3%)

<b>Elemente de pasiv</b>	<b>31-Dec-17</b>	<b>30-Jun-18</b>	<b>%</b>
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>427,449,455</b>	<b>431,172,046</b>	<b>1%</b>
Imprumuturi	133,401,233	130,465,272	-2%
Datorii comerciale si alte datorii	1,032,684	1,572,526	52%
Impozit amanat	22,024,185	21,210,871	4%

Elemente de pasiv	31-Dec-17	30-Jun-18	%
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>156,458,102</b>	<b>153,248,669</b>	-2%
Imprumuturi	30,152,062	30,114,809	0%
Datorii comerciale si alte datorii	12,592,951	15,952,413	27%
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	5,956	-98%
<b>Total datorii curente</b>	<b>43,069,165</b>	<b>46,073,178</b>	<b>7%</b>
<b>Total datorii</b>	<b>199,527,267</b>	<b>199,321,847</b>	<b>0%</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>626,676,721</b>	<b>630,493,894</b>	<b>1%</b>

Imprumuturile au inregistrat o usoara scadere de -2% pe fondul ajungerii la scadenta a ratelor.

Capitalurile proprii s-au mentinut aproximativ la acelasi nivel ca si la sfarsitul anului 2017 (1%).

### Analiza elementelor de flux de numerar

Scaderea numerarului la sfarsitul primului semestru din 2018(-5%) 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.

Indicator (RON)	30-Jun-18
<b>Numerar la inceputul perioadei</b>	<b>47,476,223</b>
Numerar net provenit din activitatea de exploatare	3,802,192
Numerar net provenit din activitatea de investitii	(3,050,473)
Numerar net provenit din activitatea de finantare	( 2,973,214)
<b>Numerar la sfarsitul perioadei</b>	<b>45,254,729</b>

## 2. Analiza activitatii societatii comerciale

In Semestrul I 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 total, din Ansamblul Salcamilor de 924 apartamente, s-au tranzactionat 914 contracte (99%) din 2014 pana la sfarsitul lunii Iunie 2018: 906 contracte de vanzare-cumparare si 8 promisiuni si rezervari.

Din Ansamblul Platanilor aflat in constructie, etapele 5 si 6, unde s-au finalizat 476 unitati, au fost incheiate 257 contracte (54%) din 2017 pana la sfarsitul lunii iunie 2018: 218 contracte de vanzare-cumparare si un numar de 39 de promisiuni si rezervari.

*2.1. Prezentarea si analiza evenimentelor care afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii, comparativ cu aceeași 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 cu finalizarea programata in trimestrul III al anului 2018. Pentru perioada ramasa din proiect, se urmareste livrarea apartamentelor dupa cum urmeaza: (i) 28.000 mp – se vor livra in trimestrul III din 2018; si (ii) 14.000 mp – unde lucrarile au inceput in primul semestru al anului 2018, livrarea este estimata pentru prima jumătate a anului 2019. 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 facilitatiilor/serviciilor care deservesc zona de locuit.

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

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

*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 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;
- 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**

## **IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**



### **Situatii financiare individuale neauditate la 30 Iunie 2018**

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

## Cuprins:

Situatia pozitiei financiare la 30 Iunie 2018.....	3
Situatia rezultatului global la 30 Iunie 2018 .....	4
Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 30 Iunie 2018 .....	5
Situatia fluxurilor de trezorerie la 30 Iunie 2018.....	7
Note explicative la situatiile financiare.....	9
1. Entitatea care raporteaza .....	9
2. Capitalul social .....	10
3. Conducerea societatii .....	10
4. Active financiare .....	11
5. Partile afiliate .....	12
6. Stocuri si investitii imobiliare.....	13
7. Numerar si echivalente de numerar .....	14
8. Imprumuturi pe termen lung si scurt .....	14
9. Provizioane.....	15
10. Venituri operationale inregistrate la 30 Iunie 2018 .....	15
11. Cheltuieli operationale inregistrate la 30 Iunie 2018 .....	16
12. Venituri si cheltuieli financiare inregistrate in trimestrul II / 2018 .....	17
13. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2018 .....	18
14. Piata de Capital .....	18
15. Indicatori de performanta .....	19
16. Auditori .....	20

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR**

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

**Situatia pozitiei financiare la 30 Iunie 2018**

	<b>31-Dec-17</b>	<b>30-Iun-18</b>
<b>ACTIVE</b>		
Imobilizari corporale	8,684,244	8,492,840
Imobilizari necorporale	144,339	101,485
Investitii imobiliare	193,342,626	193,342,626
Active financiare	56,190,196	56,190,196
Creante imobilizate	4,948,961	-
<b>Total active imobilizate</b>	<b>263,310,366</b>	<b>258,127,147</b>
Stocuri	297,294,269	282,659,894
Creante comerciale si alte creante	26,171,573	52,321,539
Cheltuieli in avans	90,403	159,966
Numerar si echivalente de numerar	44,515,734	38,155,887
<b>Total active curente</b>	<b>368,071,979</b>	<b>373,297,286</b>
<b>Total active</b>	<b>631,382,345</b>	<b>631,424,433</b>
Capital social	285,330,158	285,330,158
Prime de capital	68,760,070	68,445,070
Rezerve din reevaluare	3,024,548	3,024,548
Alte rezerve	8,430,119	8,430,119
Rezultat reportat	14,002,677	66,309,380
Profitul net al perioadei	52,306,703	722,249
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>431,854,275</b>	<b>432,261,524</b>
Imprumuturi	132,900,915	144,196,806
Datorii comerciale si alte datorii	1,028,434	1,585,464
Impozit amanat	21,210,395	21,210,395
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>155,139,744</b>	<b>166,992,665</b>
Datorii comerciale si alte datorii	15,811,049	18,095,720
Imprumuturi	28,253,125	14,068,568
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	5,956
<b>Total datorii curente</b>	<b>44,388,326</b>	<b>32,170,244</b>
<b>Total datorii</b>	<b>199,528,070</b>	<b>199,162,909</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>631,382,345</b>	<b>631,424,433</b>

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

### Situatia rezultatului global la 30 Iunie 2018

	<b>30-lun-17</b>	<b>30-lun-18</b>
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	67,462,519	41,891,355
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(43,238,929)	(22,546,149)
<b>Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale</b>	<b>24,223,590</b>	<b>19,345,206</b>
<b>Venituri din inchirieri</b>	<b>365,491</b>	<b>736,582</b>
Venituri din costuri operationale refacturate chiriasilor	1,679,895	1,795,133
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(1,589,433)	(1,795,161)
<b>Venit net din refacturari</b>	<b>90,462</b>	<b>(28)</b>
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	-	-
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	-	-
<b>Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Venituri din prestari servicii	91,169	933
Consum de materii prime si materiale	(456,075)	(583,620)
Venituri din capitalizari	-	-
Servicii prestate de terti	(4,796,711)	(4,757,413)
Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	-	-
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(4,398,408)	(5,603,666)
Alte venituri operationale	1,113,684	1,729,215
Alte cheltuieli operationale	(2,446,409)	(4,431,819)
Alte cheltuieli operationale - Litigiu ANAF	-	-
<b>Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net</b>	<b>(10,892,750)</b>	<b>(13,646,370)</b>
<b>Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii (EBITDA)</b>	<b>13,786,793</b>	<b>6,435,390</b>
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(375,438)	(582,127)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	345,593	(468,918)
<b>Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare</b>	<b>(29,845)</b>	<b>(1,051,045)</b>
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare, net	-	-
<b>Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor (EBIT)</b>	<b>13,756,948</b>	<b>5,384,345</b>
Costuri de finantare	(957,482)	(3,697,634)
Venituri financiare	(117,225)	492,750
Diferente de curs valutar	11,505	(98,220)
Alte elemente financiare, net	(213,368)	(77,731)
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(1,276,570)</b>	<b>(3,380,835)</b>
<b>Profit brut (EBT)</b>	<b>12,480,378</b>	<b>2,003,510</b>
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	(243,605)	(1,281,261)
(Cheltuiala) / Venit cu impozitul pe profit amanat	-	-
<b>Impozit de profit</b>	<b>(243,605)</b>	<b>(1,281,261)</b>
<b>Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei</b>	<b>12,236,773</b>	<b>722,249</b>

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale neauditate la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

### Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 30 Iunie 2018

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

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale neauditate la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interese fara control	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2018</b>	<b>285,330,158</b>	<b>68,760,070</b>	<b>3,024,548</b>	<b>8,430,119</b>	<b>66,309,380</b>	<b>431,854,275</b>	-	<b>431,854,275</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>								
Rezultatul perioadei	-	-	-	-	722,249	722,249	-	722,249
<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>								
Rezervele din reevaluare ale perioadei								
Ajustări față de anul precedent								
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute								
Reclasificări								
Rezerve legale constituite								
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate								
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare								
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>	-	-	-	-	<b>722,249</b>	<b>722,249</b>	-	<b>722,249</b>
<b>Tranzactii cu actiuni inregistrate direct in capitalurile proprii</b>								
Crestere de capital social								
Cesiuni de filiale								
Achiziționarea de filiale, fără interese necontrolate								
Miscari prin fuziune de subsidiare								
Dividende distribuite		(315,000)				(315,000)		(315,000)
<b>Modificări totale ale actiunilor detinute</b>								
<b>Total tranzactii cu actionarii</b>	-	<b>(315,000)</b>	-	-	-	<b>(315,000)</b>	-	<b>(315,000)</b>
<b>Sold la 30 Iunie 2018</b>	<b>285,330,158</b>	<b>68,445,070</b>	<b>3,024,548</b>	<b>8,430,119</b>	<b>67,031,629</b>	<b>432,261,524</b>	-	<b>432,261,524</b>

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

**Situatia fluxurilor de trezorerie la 30 Iunie 2018**

	<b>30-Iun-18</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:</b>	
<b>Profitul net / (Pierdere neta) a(l) perioadei</b>	<b>722,249</b>
<b>Ajustari pentru:</b>	
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor corporale	358,576
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor necorporale	47,980
Provizioane pentru imob. Corporale, constituire/ (reversare), net	(16,742)
Variatia neta a provizioanelor pentru riscuri si cheltuieli	(318,196)
Aj privind deprecierea imobi. financiare, constituire / (reversare), net	175,571
Cheltuiala cu impozitul pe profit	1,281,261
Pierderi din cedarea imobilizarilor corporale	35,352
Ajustari privind deprecierea creantelor, constituire / (reversare), net	485,660
Cheltuieli cu provizioane pentru litigii	-
Costuri de finantare	4,666,682
Venituri din dobanzi	(492,750)
Diferente de curs valutar	333,089
<b>Rezultat operational inaintea variatiei capitalului circulant</b>	<b>7,278,733</b>
<b>Miscari in capitalul circulant:</b>	
Stocuri	14,426,908
Creante comerciale si alte creante	(21,931,801)
Datorii comerciale si alte datorii	2,841,700
<b>Numerar generat din activitati de exploatare</b>	<b>(4,663,191)</b>
Dobanzi platite	(4,635,324)
Impozit platit	(924,321)
<b>Numerar net din activitati de exploatare</b>	<b>(5,559,645)</b>
<b>Numerar net din activitati de exploatare</b>	<b>(2,944,103)</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:</b>	
Achizitii de imobilizari corporale	(192,617)
Achizitii de imobilizari necorporale	(5,126)
Dobanzi incasate	54,732
Incasari din vazarea de imobilizari corporale	8,133
<b>Numerar net utilizat in activitati de investitii</b>	<b>(134,877)</b>

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditare la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>	
Increase in / (Decrease of) share capital and share premiums	(315,000)
Rambursari ale imprumuturilor	(6,383,570)
Trageri din imprumuturi	3,417,704
<b>Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare</b>	<b>(3,280,867)</b>
<hr/>	
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	44,515,734
<b>Cresterea / (descresterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar</b>	<b>(6,359,847)</b>
<hr/>	
Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului	-
<b>Numerar si echivalente de numerar la 30 Iunie 2018</b>	<b>38,155,887</b>

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

### Note explicative la situatiile financiare

#### 1. Entitatea care raporteaza

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

IMPACT 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 introdus conceptul de ansamblu rezidential pe piata romaneasca si prin urmare s-a transformat treptat intr-un dezvoltator imobiliar. Incepand din anul 1996, Societatea este cotata 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.

Activitatea IMPACT este dominata de un proiect major: cartierul rezidential GREENFIELD RESIDENCE BANEASA 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 trimestrul III din anul 2018.

#### 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.

## 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.

In data de 24 Mai 2018 societatea isi muta sediul social din Jud. Ilfov, Orasul Voluntari, in cladirea de birouri Willbrook Platinum Business & Convention Center, Bucuresti.

Datele de identificare ale societatii sunt:

Denumire: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

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

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

Capital social subscris și integral vărsat: 277.866.574 RON

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Conducerea societatii

### Consiliul de Administratie

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

Consiliul de Administratie este format din 5 membri:

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

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

### Conducerea Executiva a Companiei

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

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

## 4. Active financiare

Societatea Impact detine investitii in urmatoarele societati afiliate:

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

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

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

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditare la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

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 pentru clientii care achizitioneaza locuinte.

### 5. Partile afiliate

Tranzactiile cu partile afiliate pentru semestrul I / 2018 se prezinta astfel:

<b>Vanzare de bunuri si servicii</b>	<b>Valoarea tranzactiilor la</b>	<b>Sold la</b>
<b>Filiale</b>	<b>30-Iun-18</b>	<b>30-Iun-18</b>
Actual Invest House	6,201	47,820
Clearline Development and Management	3,772	50,425
Bergamot Developements	2,794	5,328,659
Bergamot Developements Phase II	2,794	895
Impact Finance	22,834	11,883
<b>Total</b>	<b>38,394</b>	<b>5,439,681</b>

<b>Achizitii de bunuri si servicii</b>	<b>Valoarea tranzactiilor la</b>	<b>Sold la</b>
<b>Filiale</b>	<b>30-Iun-18</b>	<b>30-Iun-18</b>
Actual Invest House	704,003	1,710,741
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developements	-	-
Bergamot Developements Phase II	-	-
Impact Finance	-	-
<b>Total</b>	<b>704,003</b>	<b>1,710,741</b>

<b>Venituri din dobanzi</b>	<b>Valoarea tranzactiilor la</b>	<b>Sold la</b>
<b>Filiale</b>	<b>30-Iun-18</b>	<b>30-Iun-18</b>
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developements	396,828	1,355,249
Bergamot Developements Phase II	36,497	36,572
Impact Finance	568	568
<b>Total</b>	<b>433,893</b>	<b>1,392,389</b>

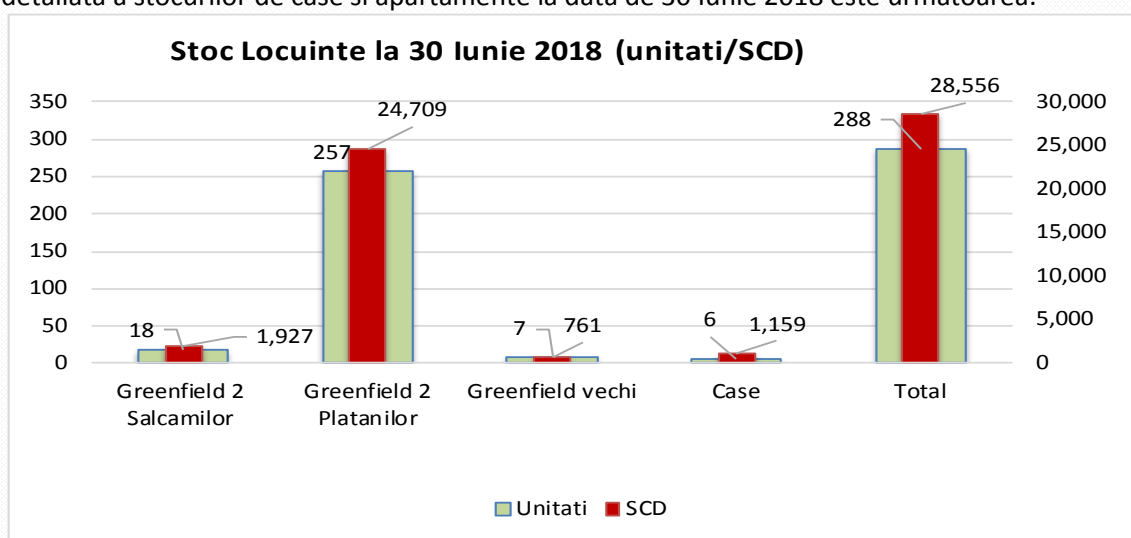
<b>Imprumuturi acordate</b>	<b>Valoarea tranzactiilor la</b>	<b>Sold la</b>
<b>Filiale</b>	<b>30-Iun-18</b>	<b>30-Iun-18</b>
Actual Invest House	0	0
Clearline Development and Management	0	0
Bergamot Developements	0	12,210,000
Bergamot Developements Phase II	15,787,000	15,787,000
Impact Finance	0	10,000
	<b>15,787,000</b>	<b>28,007,000</b>

## 6. Stocuri si investitii imobiliare

### a) Apartamente si case

La 30 Iunie 2018 existau in stoc un numar de 288 apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 28.556 mp si o valoare contabila de 71,10 mil. lei. Apartamentele si casele inregistrate in investitii imobiliare, in mijloace fixe dar si in stocuri au fost reevaluate la valoarea de piata la data de 31.12.2017 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.

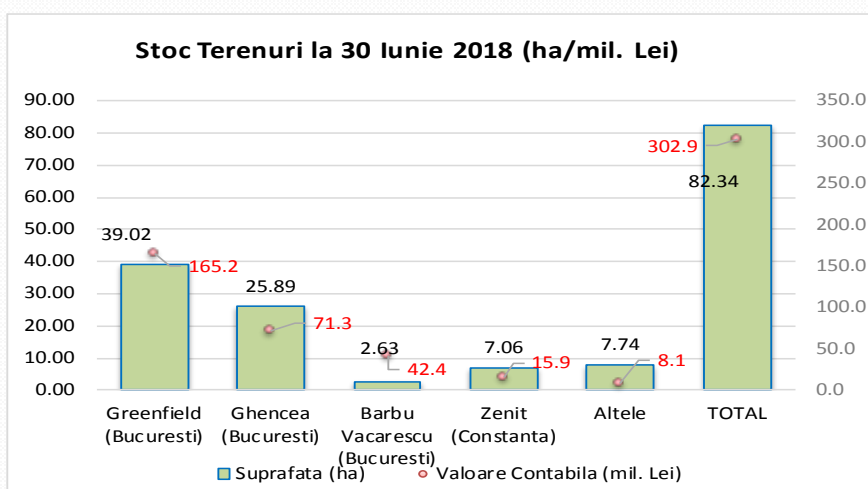
Situatia detaliata a stocurilor de case si apartamente la data de 30 Iunie 2018 este urmatoarea:



Etapă 7.2 și 7.3 din Ansamblul Platanilor - 12 blocuri (276 apartamente și 27.500 mp), vor fi finalizate etapizat, în trimestrul III / 2018.

### b) Terenuri

La sfârșitul semestrului I / 2018, existau în stoc aproximativ 82,34 ha de teren la o valoare contabilă de 302,9 mil. lei, teren destinat vânzării și dezvoltării de noi proiecte. Terenurile înregistrate în investiții imobiliare și stocuri, dar și cele din mijloace fixe, au fost reevaluate la valoarea de piață la data de 31.12.2017 de către Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluatori externi, independenți, autorizati de către Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizati din România ("ANEVAR"), având experiența recentă în ceea ce privește locația și categoria proprietății evaluate.



Structura pe orașe a stocului de terenuri se regăsește în graficul de mai sus.

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditare la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

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

Structura produselor si lucrarilor in curs de executie la 30.06.2018 se prezinta astfel:

	Valoarea tranzactiilor la	Sold la
	30-Iun-18	30-Iun-18
Greenfield Bd.Timisoarei (Ghencea)	199,970	10,534,662
Greenfield Baneasa	6,482,497	64,829,289
Zenit Constanta	1,816,841	5,100,417
Greenfield Master Plan	332,049	2,432,641
Altele	2,276,610	10,246,402
	<b>11,107,968</b>	<b>93,143,412</b>

### 7. Numerar si echivalente de numerar

	31-Dec-17	30-Iun-18
	Conturi curente	44,504,098
Numerar	11,635	11,042
Avans spre decontare	-	3,052
	<b>44,515,734</b>	<b>38,155,887</b>

### 8. Imprumuturi pe termen lung si scurt

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

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Sold inainte de reevaluare/trageri	Rambursari	Sold 30.06.2018	Termen scurt	Termen lung
				(Lei)	(Lei)	(Lei)	(Lei)	(Lei)	(Lei)
2093/28.07.2017	Piraeus Bank	(Lei)	28/07/2020	32,730,000	18,605,636		18,605,636	9,619,643	8,985,992
175/04.05.2017	Banca Transilvania	(Lei)	27/02/2020	3,861,180	2,925,971	0	2,925,971	2,872,837	53,134
176/04.05.2017	Banca Transilvania	(Lei)	27/02/2020	20,322,000	15,467,310	0	15,647,310	15,120,194	527,117
BA1562 / 23.09.2016	Libra Internet Bank	(Lei)	23/09/2020	35,000,000	35,000,000	27,631,507	7,368,493	7,368,493	-
<b>Total</b>				<b>91,913,180</b>	<b>72,178,917</b>	<b>27,631,507</b>	<b>44,547,410</b>	<b>34,981,167</b>	<b>9,566,243</b>

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

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

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

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale neauditare la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Prime subscriere	Valoare neta	Sold dobanda 30.06.2018	Valoare neta 30.06.2018	Sold Dobanda 31.03.2018	Termen scurt	Termen lung
				EUR	EUR	EUR	EUR	Lei	Lei	Lei	Lei
Ctr. 05.07.2017	Credit Value Investments Sp. z o. o.	EUR	11.07.2021	12,000,000	192,000	11,808,000	278,137	55,237,142	1,572,259	1,572,259	55,237,142
Ctr. 29.11.2017	Bursa de Valori București S.A.	EUR	12.12.2022	12,525,000	377,138	12,147,863	23,677	56,798,200	110,363	110,363	56,798,200
<b>Total</b>				<b>24,525,000</b>	<b>569,138</b>	<b>23,955,863</b>	<b>301,814</b>	<b>112,035,342</b>	<b>1,682,622</b>	<b>1,682,622</b>	<b>112,035,342</b>

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

În data de 20 decembrie 2017 prin decizia 97, Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzacționare pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București S.A. a obligațiilor emise de Societate, negarantate cu o rată a dobânzii anuale fixă de 5,75% denumite în EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominală totală de 12.525.000 euro.

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

### 9. Provizioane

La 30 Iunie 2018 nu sunt modificări semnificative în structura provizioanelor constituite, cu excepția provizionului pentru realizarea infrastructurii generale pentru proiectul Greenfield Residence Baneasa, unde conform Master Plan-ului, în vederea amenajării de drumuri și cai de acces și rețele edilitare viitoare, au fost constituite provizioane în suma de 1.074.494 lei. Provizionul este constituit pentru suprafața vândută.

### 10. Venituri operationale inregistrate la 30 Iunie 2018

Principalele surse de venit sunt veniturile din vânzarea de locuințe și terenuri, venituri din chirii și venituri din servicii prestate.

Structura veniturilor operationale este următoarea:

	30-lun-17	30-lun-18	Valoric	%
Venituri din vânzarea produselor finite	67,462,519	41,891,355	(25,571,164)	-38%
Venituri din inchirieri	365,491	736,582	371,091	102%
Venituri din utilități refacturate	1,679,895	1,795,133	115,238	7%
Alte venituri de natură operațională	1,204,853	1,730,148	525,295	44%
<b>Total</b>	<b>70,712,758</b>	<b>46,153,218</b>	<b>(24,559,540)</b>	<b>-35%</b>

Vanzările de locuințe din cartierul Greenfield Residence Baneasa au avut în semestrul I / 2018 o evoluție influențată de sezonabilitate și condițiile de piață existente.

**a) Vanzari de apartamente si case**

In primul semestru din 2018 s-au vandut un numar de 90 imobile (apartamente si case) si 10 locuri de parcare, totalizand o suprafata construita de 9.219 mp, cu 42% mai putin fata de anul precedent cand vanzarile au atins un numar de 175 imobile (apartamente si case) si 22 locuri de parcare, totalizand o suprafata construita de 16.032 mp.

Valoarea medie unitara a vanzarilor a crescut cu 21,4% conform mixului de unitati si pret realizat, aferent fazelor de dezvoltare. Astfel, valoarea medie de vanzare a fost de 459.399 Lei in semestrul I / 2018, in timp ce valoarea medie in aceeași perioada a anului anterior a fost de 378,571 Lei.

Numarul de imobile (apartamente si case) vandute in semestrul I / 2018 este de 90, fata de perioada similara a anului trecut cand s-au vandut 175 de imobile (apartamente si case).

Cifra de vanzari aferenta trimestrului II / 2017 cuprindea un numar de 71 de apartamente, vanzari finalizate ca urmare a receptiei la terminarea lucrarilor fazelor 5 si 6 din cartierul rezidential Greenfield Residence Baneasa, incepand cu luna Februarie 2017. Comparativ, un numar de 40 apartamente sunt prevandute in cursul trimestrului II / 2018, iar vanzarile vor fi finalizate in cursul trimestrelor III si IV / 2018, ca urmare a receptiei fazelor 7.2 si 7.3 programate pentru luna Septembrie 2018.

Din totalul locuintelor vandute, 35 de apartamente s-au vandut din Ansamblul Salcamilor (Greenfield Baneasa) si 53 apartamente din Ansamblul Platanilor (Greenfield Baneasa).

**b) Vanzare terenuri**

In semestru I / 2018 a fost inregistrata o vanzare de teren de 410 mp, fata de perioada precedenta cand au fost inregistrate vanzari de terenuri in suprafata totala de 1.747 mp.

**c) Inchirieri**

Activitatea de inchiriere a apartamentelor nu mai constituie o prioritate pentru societate in ultimii ani. Majoritatea locuintelor ale caror contracte de inchiriere au incetat in anul 2015, au fost vandute, astfel ca la finele primului semestru din 2018 sunt active doar 8 contracte de inchiriere.

**11.Cheltuieli operationale inregistrate la 30 Iunie 2018**

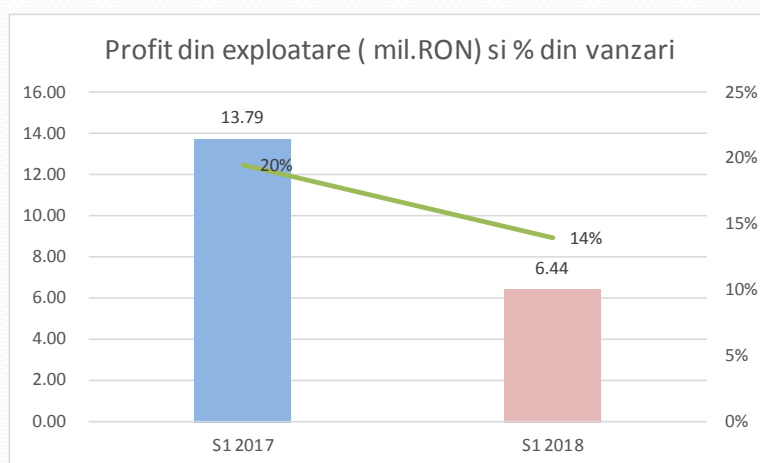
Cheltuielile operationale au scazut cu 30% fata de perioada similara din 2017.

	<b>30-Iun-17</b>	<b>30-Iun-18</b>	<b>Valoric</b>	<b>%</b>
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(43,238,929)	(22,546,149)	20,692,780	-48%
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(1,589,433)	(1,795,161)	(205,728)	13%
Consum de materii prime si materiale	(456,075)	(583,620)	(127,545)	28%
Servicii prestate de terti	(4,796,711)	(4,757,413)	39,298	-1%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(4,398,408)	(5,603,666)	(1,205,258)	27%
Alte cheltuieli operationale	(2,446,409)	(4,431,819)	(1,985,410)	81%
<b>Total</b>	<b>(56,925,965)</b>	<b>(39,717,828)</b>	<b>17,208,137</b>	<b>-30%</b>

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

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

Rezultatul operational (EBITDA) este de 14% din totalul veniturilor operationale realizate in Semestrul I / 2018, influentat de scaderea vanzarilor, fata de 20% cel realizat in aceeasi perioada a anului 2017.



## 12. Venituri si cheltuieli financiare inregistrate in semestrul I / 2018

Cheltuielile cu dobanzile au crescut semnificativ in Semestrul I / 2018 comparativ cu perioada similara din anul precedent, deoarece pe parcursul anului 2017 societatea a atras resurse financiare semnificative pentru proiecte viitoare de dezvoltare prin 2 emisiuni de obligatiuni care in total sumarizeaza 114,227,640 lei.

Deoarece subscrierea de obligatiuni s-a efectuat in euro, aceste tranzactii au generat o crestere semnificativa a diferentelor de curs valutar fata de aceeasi perioada a anului precedent.

Cresterea veniturilor financiare se datoreaza imprumutului acordat de societate catre Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului, in vederea finantarii dezvoltarii ansamblului rezidential Luxuria Domenii Residence, situat in Bucuresti, in zona Expozitiei-Domenii.

	30-Iun-17	30-Iun-18	Variatia	%
Costuri de finantare	(957,482)	(3,697,634)	(2,74,152)	286%
Venituri financiare	(117,225)	492,750	609,975	-520%
Diferente de curs valutar	11,505	(98,220)	(109,725)	-954%
Alte elemente financiare, net	(213,368)	(77,731)	135,637	-64%
<b>Total</b>	<b>(1,276,570)</b>	<b>(3,380,835)</b>	<b>(2,104,265)</b>	<b>165%</b>

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

Activitatea Societatii in semestrul I / 2018 a fost concentrata pe dezvoltarea proiectelor rezidentiale majore din portofoliu:

a.) **Greenfield Residence Baneasa**, lansat in noiembrie 2016, si care este compus din:

- **Ansamblul Salcamilor - 35 de blocuri** cu regim de inaltime P+5, alcatuite din 924 apartamente cu 2, 3 si 4 camere fiecare, livrata in intregime in anul 2016.
- **Ansamblul Platanilor - 39 de blocuri** cu regim de inaltime P+5 si P+4, avand peste 944 apartamente, dintre care, in primul trimestru al anului 2017 au fost finalizate 21 blocuri (476 apartamente).

De asemenea, tot in anul 2017 au fost începute lucrarile la încă 12 blocuri (276 apartamente) ce vor fi finalizate în trimestrul III / 2018, in timp ce lucrarile la ultimele 6 blocuri (192 apartamente) au inceput in primul semestru 2018, urmând ca acestea sa fie livrate în a doua jumătate a anului 2019.

Totodata activitatea societatii este concentrata asupra pregatirii documentatiei necesare constructiei centrului urban **Greenfield Plaza**, in suprafata totala de 10.400 mp, care va include un centru SPA, spatii comerciale si de servicii, de aproximativ 8.000 mp si un sediu administrativ avand 2.400 mp.

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

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

Pe langa acestea, in linie cu viziunea strategica stabilita de echipa de management a Impact, de permanenta adaptare la evolutiile pietei imobiliare si de mentinere a eficientei, Societatea si-a propus pentru acest an continuarea activitatilor necesare maximizarii valorilor terenurilor din portofoliu, cat si valorificarea celor pe care Societatea nu intentioneaza sa le dezvolte.

### 14. Piata de Capital

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

Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul lunii Iunie 2018 este de 244.522.585 Lei.

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

*Evolutie pret actiune IMPACT  
(Iul. 2017 – Iun. 2018)*



## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

La 30 Iunie 2018 indicele BET a inregistrat o crestere de 3% fata de aceeași perioadă a anului trecut, iar actiunile IMP au inregistrat o crestere de 10% (0,798 lei/actiune la 30.06.2017 fata de 0,88 lei/actiune la 30.06.2018).

Evolutie Indice BET vs IMP (Iul.2017 – Iun.2018)



### 15. Indicatori de performanta

#### Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	31-Dec-16	30-Iun-17	31-Dec-17	30-Iun-18
Rentabilitatea Activelor	6.11%	2.44%	8.29%	0.11%
Rentabilitatea Capitalurilor	7.58%	3.13%	12.11%	0.17%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	19.37%	22.0%	31.53%	31.54%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	80.63%	78.01%	68.40%	68.46%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	14.65%	15.41%	37.32%	36.61%
Lichiditatea curenta	6.39	5.68	8.29	11.6
Lichiditatea imediata	0.67	0.63	1.59	2.82

Indicatori	31-Dec-16	30-Iun-17	31-Dec-17	30-Iun-18
Pret pe actiune	0.7	0.798	1.05	0.88
Nr de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (Lei)	194,506,602	221,737,526	291,759,903	244,522,585
Curs de schimb	4.5411	4.5539	4.6597	4.6611
Capitalizarea bursiera (euro)	42,832,486	48,691,786	62,613,452	52,460,274
Activ net contabil (Lei)	390,776,564	390,521,694	431,854,275	432,261,524
Activ net contabil (euro)	86,053,283	85,755,439	92,678,558	92,738,093
Rezultat (Lei)	29,610,137	12,236,773	52,306,703	722,249
Rezultat (euro)	6,593,511	2,697,582	11,282,966	155,200
Castigul pe actiune (Lei)	0.107	0.044	0.188	0.003
Castigul pe actiune (euro)	0.024	0.010	0.041	0.001
NAV/Share (Lei)	1.406	1.405	1.554	1.556
NAV/Share (euro)	0.31	0.31	0.33	0.33
Prima/discount fata de activul net contabil	-50%	-43%	-32%	-43%

#### EPRA<sup>1</sup> Activ Net Contabil:

Descriere	31-Dec-17	30-Iun-18
<b>IFRS Activ Net Contabil</b>	<b>431,854,275</b>	<b>432,261,524</b>
<b>Numar de actiuni</b>	<b>277,866,574</b>	<b>277,866,574</b>
<b>IFRS Activ Net Contabil/Actiune</b>	<b>1.55</b>	<b>1.55</b>
<b>EPRA Activ Net Contabil</b>	<b>586,207,603</b>	<b>586,614,852</b>
<b>EPRA Activ Net Contabil/Actiune</b>	<b>2.11</b>	<b>2.11</b>

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.

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

### 16. Auditori

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

Situatiile financiare de la 30 Iunie 2018 **nu sunt auditate**.

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

## **IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR**

*Situatii financiare consolidate neauditate la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

---

# **IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**



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

## **Cuprins:**

Situatia pozitiei financiare la 30 Iunie 2018.....	3
Situatia rezultatului global la 30 Iunie 2018 .....	4
Situatia fluxurilor de trezorerie la 30 Iunie 2018.....	5
Note explicative la situatiile financiare.....	7
1. Entitatea care raporteaza .....	7
2. Entitatile care consolideaza .....	8
3. Evenimente ulterioare .....	10
4. Auditori .....	10

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR**

Situatii financiare consolidate neauditate la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

**Situatia pozitiei financiare la 30 Iunie 2018**

	<b>CONSOLIDAT</b>	<b>CONSOLIDAT</b>
<i><b>ACTIVE</b></i>	<b>31-Dec-17</b>	<b>30-Jun-18</b>
Imobilizari corporale	8,916,883	9,105,701
Imobilizari necorporale	193,238	138,895
Investitii imobilizare	193,342,626	193,342,626
Active financiare	-	-
Creante imobilizate	6,183,956	9,852,698
<b><i>Total active imobilizate</i></b>	<b><i>208,636,703</i></b>	<b><i>212,439,920</i></b>
Stocuri	363,622,778	356,588,364
Creante comerciale si alte creante	7,095,796	16,019,600
Cheltuieli in avans	145,223	191,280
Numerar si echivalente de numerar	47,476,223	45,254,729
<b><i>Total active curente</i></b>	<b><i>418,340,019</i></b>	<b><i>418,053,973</i></b>
<b><i>Total active</i></b>	<b><i>626,976,721</i></b>	<b><i>630,493,893</i></b>
Capital social	285,330,158	285,330,158
Prime de capital	68,760,070	68,445,070
Rezerve din reevaluare	3,031,970	3,024,548
Alte rezerve	10,408,663	8,709,043
Rezultat reportat	59,918,595	65,604,522
Profitul net al perioadei		58,705
<b><i>Total capitaluri proprii</i></b>	<b><i>427,449,455</i></b>	<b><i>431,172,046</i></b>
Imprumuturi	133,401,233	130,465,272
Datorii comerciale si alte datorii	1,032,684	1,572,526
Impozit amanat	22,024,185	21,210,871
<b><i>Total datorii pe termen lung</i></b>	<b><i>156,458,102</i></b>	<b><i>153,248,669</i></b>
Imprumuturi	12,592,951	15,952,413
Datorii comerciale si alte datorii	30,152,062	30,114,809
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	5,956
<b><i>Total datorii curente</i></b>	<b><i>43,069,165</i></b>	<b><i>46,073,178</i></b>
<b><i>Total datorii</i></b>	<b><i>199,527,266</i></b>	<b><i>199,321,847</i></b>
<b><i>Total capitaluri proprii si datorii</i></b>	<b><i>626,976,221</i></b>	<b><i>630,493,893</i></b>

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR**

 Situatii financiare consolidate neauditate la 30 Iunie 2018  
 (sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

**Situatia rezultatului global la 30 Iunie 2018**

	CONSOLIDAT	CONSOLIDAT
	30-Jun-17	30-Jun-18
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	69,444,573	41,891,699
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(45,110,884)	(22,546,149)
<b>Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale</b>	<b>24,333,689</b>	<b>19,345,551</b>
Venituri din inchirieri	310,610	708,204
Costuri operationale refacturate chiriasilor	1,679,895	1,794,257
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate	(1,591,043)	(1,795,484)
<b>Venit net din inchirieri</b>	<b>88,852</b>	<b>(1,226)</b>
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	-	-
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	-	-
<b>Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Venituri din prestari servicii	1,342,904	(58,746)
Consum de materii prime si materiale	(498,620)	(617,282)
Servicii prestate de terti	(3,904,739)	(4,033,481)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(5,217,626)	(5,969,773)
Alte venituri operationale	(53,658)	1,495,713
Alte cheltuieli operationale	(2,465,705)	(4,524,913)
<b>Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net</b>	<b>(10,797,444)</b>	<b>(13,708,482)</b>
<b>Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarilor</b>	<b>13,935,707</b>	<b>6,344,046</b>
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(378,320)	(453,987)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	562,365	(644,490)
<b>Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare</b>	<b>184,045</b>	<b>(1,098,477)</b>
<b>Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor</b>	<b>14,119,752</b>	<b>5,245,571</b>
Costuri de finantare	(957,482)	(3,300,617)
Venituri financiare	(117,176)	58,934
Diferente de curs valutar	11,505	(98,220)
Alte elemente financiare, net	(213,368)	(77,731)
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(1,276,521)</b>	<b>(3,417,633)</b>
<b>Profit brut</b>	<b>12,843,231</b>	<b>1,827,937</b>
<b>Impozit de profit</b>	<b>(243,605)</b>	<b>(1,769,232)</b>
<b>Profitul / (pierderea) net(a) a(l) perioadei</b>	<b>12,599,626</b>	<b>58,705</b>

 Director General  
 Bogdan Oslobeanu

 Presedinte CA  
 Iuliana Mihaela Urda

 Director Financiar  
 Giani Iulian Kacic

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR**

Situatii financiare consolidate neauditate la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

**Situatia fluxurilor de trezorerie la 30 Iunie 2018****30-Iun-2018**

<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:</b>	
<b>Pierdere perioadai</b>	<b>58,705</b>
<b>Ajustari pentru:</b>	
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor corporale	4,718,602
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor necorporale	76.461
Pierderi din deprecierea imobilizarilor corporale, net	-
Modificari nete in provizioane pentru riscuri si cheltuieli	(318,196)
Pierderi din iesirea investitiilor in asociati si alte parti afiliate	-
Pierderi din cedarea imobilizarilor corporale	1,973,652
(Castiguri) / Pierderi din cedarea investitiilor imobiliare	-
Pierderi din deprecierea stocurilor	2.148.988
Pierderi/ (reluarea pierderilor) din deprecierea creantelor comerciale si altor creante	(51,696)
Modificarea valorii juste a investitiilor imobiliare	
Venit din impozitul pe profit amanat	2,257,202
Cheltuieli cu provizioane pentru litigii	
Costuri de finantare	3,378,500
Venituri din dobanzi	(58,934)
Diferente de curs valutar	(3,088)
	<b>14,180,196</b>
<b>Modificari in:</b>	
Stocuri	4,885,425
Creante comerciale si alte creante	(30,085,636)
Datorii comerciale si alte datorii	19,124,702
	<b>(6,075,509)</b>
<b>Numerar generat din activitati de exploatare</b>	
Impozit platit	(923,995)
Dobanzi platite	(3.378.500)
	<b>3,802,192</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:</b>	
Achizitii de imobilizari corporale	(2,976,255)
Achizitii de imobilizari necorporale	(22,118)
Achizitii de investitii imobiliare	-
Incasari din vanzarea activelor financiare, net	
Incasari din vanzarea investitiilor imobiliare	
Dobanzi incasate	(58,934)
Incasari din vanzarea imobilizarilor corporale	6,834

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR**

Situatii financiare consolidate neauditare la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

	<b>30-Iun -2018</b>
<b>Numerar net utilizat in activitati de investitii</b>	<b>(3,050,473)</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>	
Cresterea capitalului social si a primelor de capital	-
Dividende platite	-
Rambursari ale imprumuturilor	-
Trageri din imprumuturi	(2,973,214)
<b>Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare</b>	<b>(2,973,214)</b>
<b>Cresterea/ (descresterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar</b>	<b>(2,221,495)</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>	<b>47,476,223</b>
Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului	-
<b>Numerar si echivalente de numerar la 30 Iunie 2018</b>	<b>45,254,729</b>

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

## Note explicative la situatiile financiare

### 1. Entitatea care raporteaza

Societatea pe actiuni Impact Developer & Contractor S.A. ("Societatea") este o societate inregistrata in Romania, a carei activitate de baza consta in dezvoltarea de proiecte imobiliare.

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

Situatiile financiare consolidate ale Societatii pentru primul semestru 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	✓	✓
Impact Finance & Developments SRL	Romania	Activitati auxiliare intermedierilor financiare	✓	✓

IMPACT 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 cotata 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. In 2018, activitatea grupului IMPACT este concentrata pe dezvoltarea a doua proiecte majore in Bucuresti: **cartierul GREENFIELD RESIDENCE BANEASA** si **cartierul LUXURIA DOMENII RESIDENCE**.

In data de 6 noiembrie 2014 a avut loc lansarea noii faze de dezvoltare a cartierului **GREENFIELD RESIDENCE BANEASA**. 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 trimestrul III / 2018.

Tot in 2017 s-a finalizat conceptul de baza si s-a lansat proiectul **LUXURIA DOMENII RESIDENCE** destinat segmentului premium, pentru care IMPACT, 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 va cuprinde 9 blocuri cu 630 apartamente.

In primul semestru al anului 2018 incep lucrarile de constructie pentru primele 232 de apartamente din **LUXURIA DOMENII RESIDENCE**.

In linie cu viziunea strategica stabilita de echipa de management a Impact, de permanenta adaptare la evolutiile pietei imobiliare si de mentinere a eficientei, Societatea si-a propus pentru anul in curs obiective prin care sa raspunda nevoilor pietei, clientilor si partenerilor sai.

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 însumând cca. 52.262 mp construiti, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 16.776 mp, respectiv prima faza din ansamblul rezidential Luxuria Domenii Residence. Suprafata total construita cu subsoluri este de aproximativ 74.852 mp , în zona Expozitiei-Domenii.
- d) **Bergamot Developments Phase II S.R.L.**, companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care urmeaza sa dezvolte faza B (130 de apartamente) a ansamblului 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.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR**

Situatii financiare consolidate neauditare la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

**Tranzactii cu parti afiliate**

<i>Vanzare de bunuri si servicii</i>	Valoarea tranzactiilor la	Sold la
Filiale	30-Iun-18	30-Iun-18
Actual Invest House	6,201	47,820
Clearline Development and Management	3,772	50,425
Bergamot Developements	2,794	5,328,659
Bergamot Developements Phase II	2,794	895
Impact Finance	22,834	11,883
<b>Total</b>	<b>38,394</b>	<b>5,439,681</b>

<i>Achizitii de bunuri si servicii</i>	Valoarea tranzactiilor la	Sold la
Filiale	30-Iun-18	30-Iun-18
Actual Invest House	704,003	1,710,741
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developements	-	-
Bergamot Developements Phase II	-	-
Impact Finance	-	-
<b>Total</b>	<b>704,003</b>	<b>1,710,741</b>

<i>Venituri din dobanzi</i>	Valoarea tranzactiilor la	Sold la
Filiale	30-Iun-18	30-Iun-18
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developements	396,828	1,355,249
Bergamot Developements Phase II	36,497	36,572
Impact Finance	568	568
<b>Total</b>	<b>433,893</b>	<b>1,392,389</b>

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare consolidate neauditate la 30 Iunie 2018  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

<i>Imprumuturi acordate</i>	<b>Valoarea tranzactiilor la</b>	<b>Sold la</b>
<b>Filiale</b>	<b>30-lun-18</b>	<b>30-lun-18</b>
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developements	-	12,210,000
Bergamot Developements Phase II	15,787,000	15,787,000
Impact Finance	0	10,000
<b>Total</b>	<b>15,787,000</b>	<b>28,007,000</b>

### 3. Evenimente ulterioare

Nu exista 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 Iunie 2018 **nu sunt auditate**.

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic