

RAPORTUL

Consiliului de Administratie

Pentru anul 2016

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA



Cuprins:

1.	PREZENTAREA COMPANIEI	3
1.1.	Despre IMPACT	3
1.2.	Consiliul de Administratie	4
1.3.	Conducerea Executiva a Companiei	4
1.4.	Auditorul IMPACT	5
1.5.	IMPACT pe Piata de Capital	5
2.	GUVERNANTA CORPORATIVA	6
3.	ACTIVITATEA IMPACT IN ANUL 2016	7
3.1.	Piata imobiliara si economia romaneasca in 2016 - Imagine de ansamblu	7
3.2.	Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2016	10
3.3.	Principalele realizari ale IMPACT in anul 2016	11
3.4.	Linii strategice pentru vanzarea proiectelor din portofoliu in 2016	14
3.5.	Linii strategice pentru vanzarea unor loturi de teren din portofoliu	15
3.6.	Comparatie bugetat versus realizat 2016	16
4.	ALTE INFORMATII DESPRE COMPANIE	18
4.1.	Structura salariatilor	18
4.2.	Elemente de management al riscului	18
5.	PLAN DE ACTIUNE PENTRU 2017	19
5.1.	Greenfield Residence – Faza a II-a	20
5.2.	Loturi de teren pentru case	20
5.3.	Dezvoltarea de noi proiecte rezidentiale in noi locatii din Bucuresti	21
6.	SURSE DE FINANTARE A ACTIVITATII IN ANUL 2017	23
7.	INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI	23
8.	INDICATORI DE PERFORMANTA	30

1. PREZENTAREA COMPANIEI

1.1. Despre IMPACT

Societatea este una dintre primele societati active in domeniul dezvoltarii imobiliare in Romania, fiind constituita in anul 1991 prin subscriptie publica.

In anul 1995, Societatea a introdus conceptul de *ansamblu rezidential* pe piata romaneasca 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 Societatea face parte din 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 31 decembrie 2016, compania avea in derulare 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: ansamblul rezidential GREENFIELD din Bucuresti.

Dupa intrarea noului management, din aprilie 2013, IMPACT incepe o politica de stabilizare, redresare si relansare, astfel incat in anul 2014 reia dezvoltarile rezidentiale.

Astfel, in noiembrie 2014 a avut loc lansarea celui mai nou cartier din GREENFIELD, Ansamblul Salcamilor. Astazi, acesta este format din 35 de blocuri cu regim de inaltime P+5, respectiv 924 apartamente avand 2, 3 si 4 camere.

Totodata s-a pregatit documentatia si s-a demararea constructia altor 39 de blocuri, reprezentand Ansamblul Platanilor, avand 944 apartamente, ce vor fi finalizate etapizat, incepand cu primul trimestru al anului 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.

1.2. 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;
- Gabriel Vasile, Administrator;
- Constantinos Tassoulas, 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. Constantinos Tassoulas 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.

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

1.3. Conducerea Executiva a Companiei

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

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

Prin decizia Consiliului de Administratie, persoanele imputernicite sa reprezinte compania au fost Directorul General, alaturi de dl. Bogdan Nicolae Geanta - pana la data de 09.01.2017, iar dupa aceasta data, Directorul General actioneaza impreuna cu dl. Gabriel Vasile, conform art 1432 alin 5 din Legea 31/1990, privind societatile comerciale.

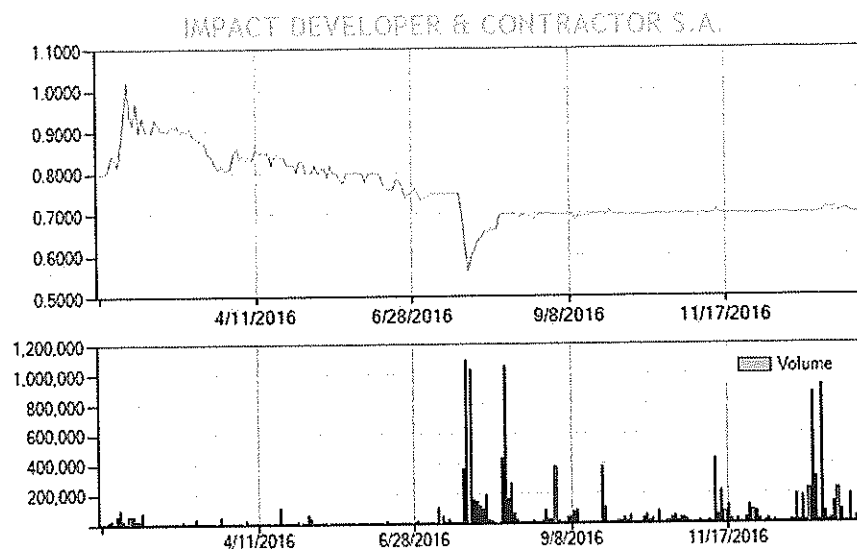
1.4. Auditorul IMPACT

DELOITTE AUDIT SRL a fost desemnat, prin hotarare AGA din data de 22.04.2016, sa auditeze situatiile financiare pentru anul 2016, intocmite sub responsabilitatea managementului companiei in conformitate cu standardele internationale – IFRS (inclusiv situatii financiare consolidate). Raspunderea auditorului fata de companie si AGA este stabilita si limitata conform legii.

1.5. IMPACT pe Piata de Capital

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

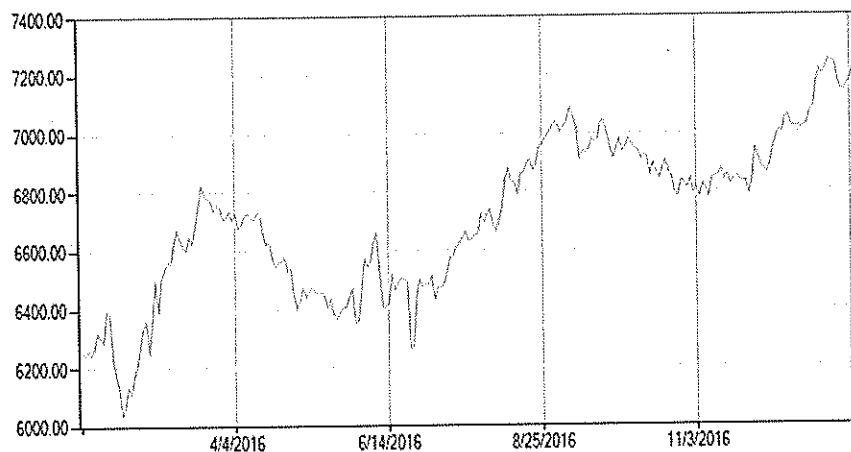
Evolutie pret actiune IMPACT (ian.2016 – ian. 2017)



Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul lunii decembrie 2016 era 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.

Evolutie Indice BET (ian.2016 – ian. 2017)



Conform situatiei raportate de catre Depozitarul Central si comunicarii catre BVB, printre actionarii care detineau peste 10% din actiunile firmei la data de 19.01.2017 se numara: Gheorghe Iaciu - 49,48%, Andrici Adrian - 15,24%, SWISS CAPITAL in concert cu un grup de actionari afiliati SWISS CAPITAL - 10,96%, iar 24,32% era detinut de alti actionari.

La data de 19.01.2017, 77,77% din actiuni erau detinute de persoane fizice si 22,23% dintre actiuni erau detinute de persoane juridice. La 31 decembrie 2016 indicele BET a inregistrat o crestere de 1% fata de inceputul anului, iar actiunile IMP au inregistrat o scadere de 26% (0,700 lei/actiune la 31.12.2016 fata de 0,940 lei/actiune la 31.12.2015).



2. GUVERNANTA CORPORATIVA

Guvernanta corporativa respecta legislatia romana in vigoare, urmarind sa asigure atat acuratetea si transparenta in ceea ce priveste rezultatele companiei, cat si accesul egal al tuturor actionarilor la informatiile relevante despre companie.

IMPACT Developer & Contractor SA este administrata intr-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurata de catre Directorul General, sub supravegherea Consiliului de Administratie.

Elementele de guveranta corporativa sunt implementate in cadrul companiei, conform codului de Guvernanta Corporativa adoptat de Consiliul Bursei de Valori in decembrie 2007, cu termen de implementare incepand cu raportul anual din 2010.

IMPACT Developer & Contractor SA a depus si va depune eforturile profesionale, legale si administrative necesare pentru a asigura alinierea la prevederile Codului si prezentarea transparenta a acestor rezultate.

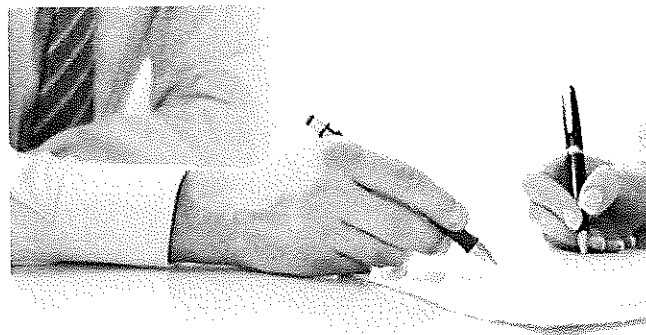
IMPACT Developer & Contractor SA publica intr-o sectiune dedicata a website-ului propriu detalii privind desfasurarea AGA, respectiv convocatorul, materialele/documentele aferente ordinii de zi, formularele de procura speciala, formularele de vot prin corespondenta, proiectele de hotarari.

De asemenea, compania asigura informarea tuturor actionarilor imediat dupa desfasurarea AGA, prin intermediul sectiunii dedicate a website-ului propriu, in legatura cu deciziile luate in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor si rezultatul detaliat al votului. Compania pune, de asemenea, la dispozitie actionarilor / investitorilor rapoarte curente, comunicate, calendarul financiar, rapoarte anuale, semestriale, trimestriale. Relatia directa cu investitorii este asigurata de o persoana desemnata, dedicata informarii actionarilor in functie de intrebarile adresate in scris sau telefonic.

Informatiile privind guvernanta corporativa sunt raportate in mod periodic prin intermediul declaratiei de guvernanta corporativa din cadrul raportului anual si actualizate in permanenta prin intermediul rapoartelor curente si paginii de internet.

Începând cu anul 2014 Impact a adoptat următoarele documente care fundamentează guvernanta corporativă:

- Codul anticorupție
- Codul de conduită
- Valorile etice ale Companiei
- Politica pentru securitate și sănătate la locul de muncă, dreptul muncii, mediu
- Politica de raportare



În septembrie 2015, BVB a emis un nou Cod de Guvernanta Corporativă. Prevederile noului Cod sunt examinate cu atenție de către Societate, iar statusul conformării cu prevederile acestuia este evaluat în mod corespunzător de către Societate.

De-a lungul anilor, Societatea s-a conformat cu prevederile CGC și în prezent întreprinde demersuri pentru a se conforma și cu prevederile noului Cod.

3. ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2016

3.1. Piața imobiliară și economia românească în 2016 - Imagine de ansamblu.

PIB

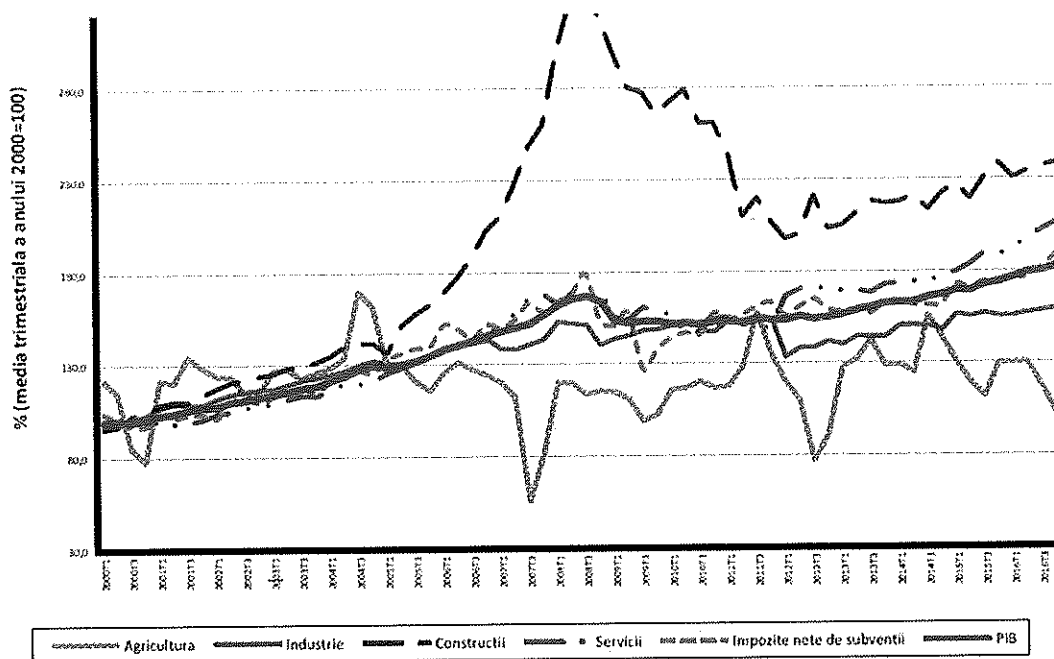
România a înregistrat în 2016 o creștere economică, în termeni reali, cu 4,8% față de anul 2015, menținând și în 2016 una dintre cele mai mari creșteri din Europa.

Produsul Intern Brut estimat pentru anul 2016 a fost de 759.227,6 milioane lei prețuri curente.

Potrivit datelor Institutului Național de Statistică (INS), la creșterea PIB în anul 2016, raportat la 2015, au contribuit toate ramurile economiei, cu excepția agriculturii, silviculturii și pescuitului, contribuții pozitive mai importante având următoarele ramuri:

- ✓ comerțul cu ridicata și cu amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor; transportul și depozitarea; hotelurile și restaurantele (+1,8%), cu o pondere de 18,1% la formarea PIB și al cărui volum de activitate s-a majorat cu 10,9%;
- ✓ informațiile și comunicațiile (+0,7%), cu o pondere mai redusă la formarea PIB (5,6%), dar care au înregistrat o creștere semnificativă a volumului de activitate (14,2%);
- ✓ activitățile profesionale, științifice și tehnice; activitățile de servicii administrative și activitățile de servicii suport (+0,6%), cu o pondere de 7,4% la formarea PIB și al cărui volum de activitate s-a majorat cu 8,0%;
- ✓ industria (+0,4%), cu o pondere de 23,1% la formarea PIB și al cărui volum de activitate s-a majorat cu 1,7%;
- ✓ impozitele nete pe produs (+0,5%), cu o pondere de 10,5% la formarea PIB, și al cărui volum de activitate s-a majorat cu 4,3%.
- ✓ construcțiile (+0,1%), cu o pondere de 6,0% la formarea PIB și al cărui volum de activitate s-a majorat cu 1,8% și ale cărui indici de preț au crescut cu 9% față de anul 2015.

Grafic 1: Evolutia PIB - serie ajustata sezonier



Sursa: INS

Din punctul de vedere al utilizarii PIB, cresterea s-a datorat, in principal, cheltuieli pentru consum final al gospodariilor populatiei, al carui volum s-a majorat cu 7,40%, contribuind cu 4,50% la cresterea PIB.

De asemenea, formarea bruta de capital a inregistrat o crestere a volumul cu 2,60% dar nu a avut contribuit pozitiv la cresterea PIB.

O contribuție negativă importantă la creșterea PIB a avut-o exportul net (-0,80%), consecința a creșterii cu 7,60% a volumului exporturilor de bunuri și servicii corelată cu o creștere mai mare a volumului importurilor de bunuri și servicii, cu 9,30% față de anul 2015.

Rata Somajului

La sfarsitul lunii decembrie 2016, rata somajului inregistrat la nivel național a fost 5,50%, cu 0,2 pp mai mica față de cea din luna noiembrie 2016 și cu 1,2 pp mai mica față de cea din luna decembrie 2015.

In ceea ce priveste numarul total de someri inregistrați in evidențele agențiilor teritoriale pentru ocuparea forței de munca, la finele lunii decembrie 2016, acesta a scazut cu 14 mii de persoane fata de finele lunii precedente, ajungand la 507 mii de persoane.

Rata Inflatiei

"Prețurile de consum in luna decembrie 2016, comparativ cu luna decembrie 2015, au fost mai mici cu 0,50%, masurate prin IPC (indicele preturilor de consum) și rata anuală a preturilor de consum a fost de -0,10%, determinata pe baza indicelui armonizat al preturilor de consum (IAPC)" - se arata intr-un comunicat al Institutului Național de Statistica.

Per ansamblu, rata medie a preturilor de consum in ultimele 12 luni (ianuarie - decembrie 2016) fata de precedentele 12 luni (ianuarie - decembrie 2015), calculata pe baza IPC, este de -1,50%. Determinata pe baza IAPC, rata medie este de -1,10%.

Evoluția indicelui preturilor de consum (IPC) pe categorii, in ultimele 12 luni: marfurile alimentare au crescut in total ponderat cu 0,60%, marfurile nealimentare au scazut cu 0,87%, iar serviciile au scazut in total cu 1,83%.

Piata Imobiliara

In anul 2016, volumul lucrarilor de construcții a scazut față de anul 2015, ca serie bruta cu 4,80%. Pe elemente de structura au avut loc scaderi la lucrarile de reparații capitale cu 23,50% si la lucrarile de construcții noi cu 2,70%. Lucrarile de intretinere si reparatii curente au crescut cu 1,50%.

Pe obiecte de construcții, volumul lucrarilor de construcții a scazut la construcțiile ingineresti cu 11,20%. Cresterei au fost la cladirile rezidentiale cu 12,10% si la cladirile nerezidentiale cu 1,10%.

In anul 2016 au fost terminate 52.206 locuinte, in crestere cu 5.222 locuinte fata de anul 2015.

Situatia locuintelor terminate pe regiuni de dezvoltare in anul 2016, se prezinta astfel:

	Locuinte finalizate
	unitati
TOTAL	52.206
Nord – Est	8.926
Sud – Est	5.915
Sud – Muntenia	5.348
Sud – Vest Oltenia	2.342
Vest	4.806
Nord – Vest	8.658
Centru	6.189
Bucuresti – Ilfov	10.022

Sursa: INS

Pe medii de rezidenta, analiza constructiei de locuinte noi, in anul 2016 fata de anul 2015, pune in evidenta cresterea ponderii in mediul urban (53,4%) si scaderea in mediul rural (46,6%).

Repartitia pe fonduri de finantare a locuintelor terminate releva faptul ca, fata de anul 2015, in anul 2016, a crescut numarul locuintelor realizate din fonduri private cu 5.291 locuinte, iar numarul locuintelor realizate din fonduri publice a scazut cu 60 locuinte.

	Locuinte finalizate - unitati	
	Anul 2016	Structura %
TOTAL	52.206	100,00
Mediul Urban	27.881	53,40
Mediul Rural	24.325	46,60
din total:	52.206	100,00
Fonduri private	50.978	97,60
Fonduri publice	1.297	2,40

Sursa: INS

Dupa sapte ani de scadere, piata imobiliara a continuat revenirea inceputa in 2015, 2016 fiind anul in care pretul apartamentelor a continuat ritmul de crestere. Sfarsitul acestui an ne arata ca tendinta pietei este de crestere, in conditiile in care numarul de achizitii de locuinte este mai mare decat in anul precedent. Analistii sustin ca acestea sunt primele semne ale unei posibile reveniri a pietei imobiliare.

Rezultatele de final de an arata clar ca in 2016 volumul de tranzactii la nivel national a fost mai bun decat anul trecut. Datele din piata arata ca unele dintre cele mai spectaculoase dezvoltari imobiliare se gasesc tot in Bucuresti.

Analizand datele oficiale ale Institutului National de Statistica (INS), constatam ca livrarile de locuinte din 2016 sunt superioare celor din perioada de boom, din 2008, cand au fost finalizate 10.192 de unitati. Analistii sustin ca numarul mare de locuinte livrate arata ca piata s-a dezmortit, iar in perioada de criza dezvoltatorii au continuat sa lucreze.

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

Anul 2016 a fost marcat in primul semestru, de finalizarea etapelor 3 si 4, formate din 17 blocuri insumand 420 de apartamente din cadrul noii dezvoltari rezidentiale din Ansamblul Salcamilor, situat in cartierul GREENFIELD, iar in al doilea semestru de inceperea a doua noi cicluri de productie aferente noului Ansamblu Platanilor - etapele 5 si 6 din Greenfield, formate din 21 blocuri insumand 476 de apartamente.

Incepand cu primavara anului 2016 s-a demarat semnarea contractelor de vanzare-cumparare si predarea locuintelor din fazele 3 si 4 din Ansamblul Salcamilor din Greenfield catre noii proprietari. Vanzarile au continuat intr-un ritm alert, pana la sfarsitul anului 2016 atinand un record anual de 416 unitati plus 36 de rezervari si promisiuni. Cele 4 faze ale Ansamblului Salcamilor au ajuns astfel la un grad de contractare de peste 86% din totalul de 924 de apartamente finalizate.

Din august 2016 s-a demarat ofertarea si semnarea rezervarilor si precontractelor pentru noile faze 5 si 6 din Ansamblul Platanilor, in curs de constructie, cu termen de finalizare in prima jumatate a anului 2017. La 31 decembrie 2016 erau deja semnate 89 de promisiuni si rezervari, gradul de contractare fiind de peste 19%.

Planul de dezvoltare pentru 2016 a fost accelerat pentru a preintampina cererea existenta in piata.

Un alt obiectiv major al societatii in anul 2016, a fost intocmirea 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.

Totodata, in anul 2016 s-a continuat analiza, pregatirea si realizarea documentatiei de proiectare aferente proiectului din Bd. Barbu Vacarescu, proiect ce a demarat in septembrie 2014 cu achizitionarea dreptului de proprietate asupra unui teren in suprafata de 2,6 ha. Compania face demersurile legale in vederea iesirii din indiviziune.

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

Societatea intentioneaza accelerarea ciclurilor de productie si standardizarea produselor, astfel incat oferta IMPACT sa se muleze 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.

De asemenea, pentru sustinerea activitatii de dezvoltare si finantarea proiectelor mentionate, societatea si-a propus obtinerea unei finantari de pe piata de capital de pana la 135 milioane lei prin emisiunea de obligatiuni corporative.

3.3. Principalele realizari ale IMPACT in anul 2016:

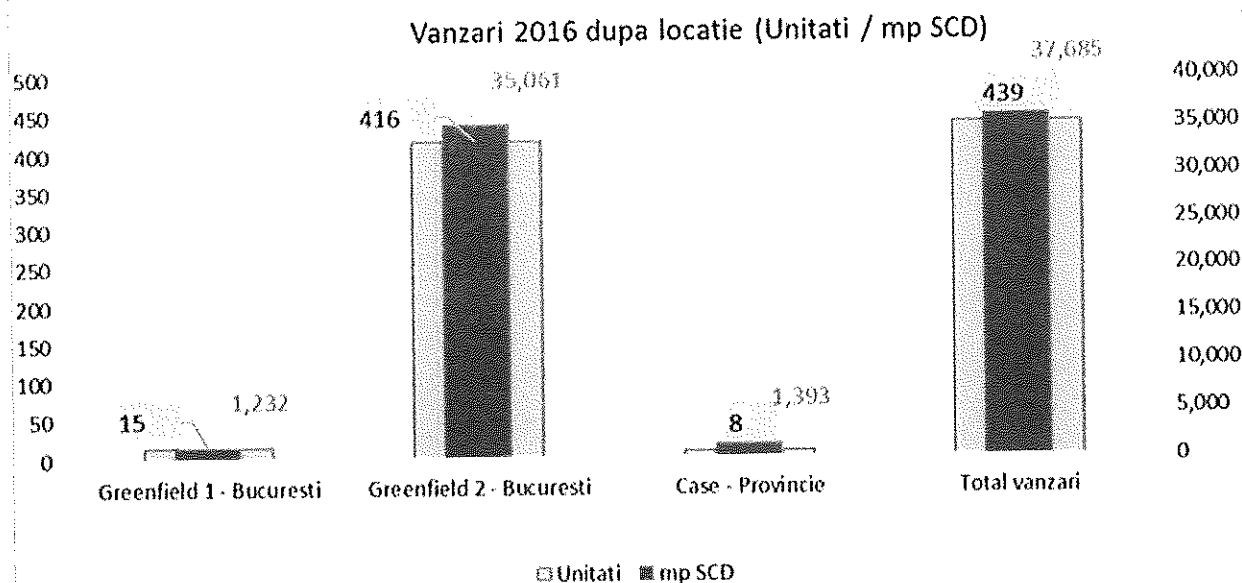
➤ Vanzarea locuintelor finalizate in Bucuresti, Ploiesti, Oradea si Constanta;

In anul 2016 s-au vandut 439 case si apartamente si 530 locuri de parcare, cu o suprafata construita desfasurata de 37.685 mp, in crestere cu 19% fata de anul precedent.

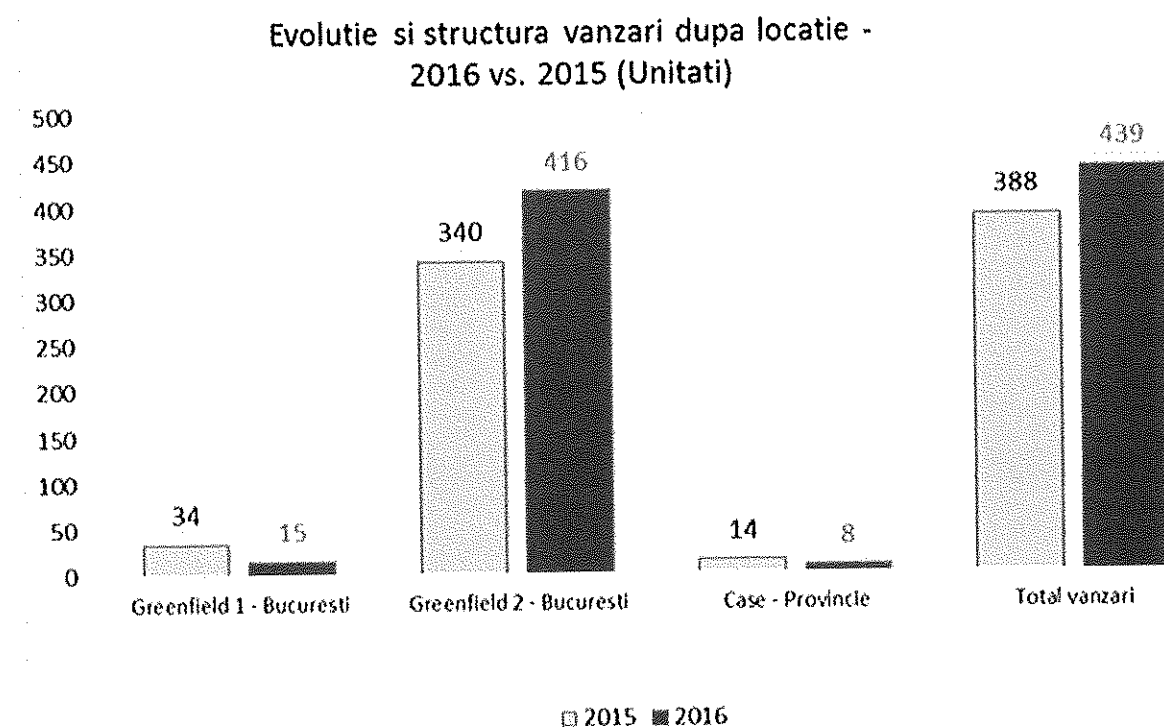
Vanzarile de locuinte s-au realizat in:

- ✓ Bucuresti - GREENFIELD 2 - Ansamblul Salcamilor: 416 apartamente
- ✓ Bucuresti - GREENFIELD 1: 15 apartamente
- ✓ alte cartiere din tara: 8 case.

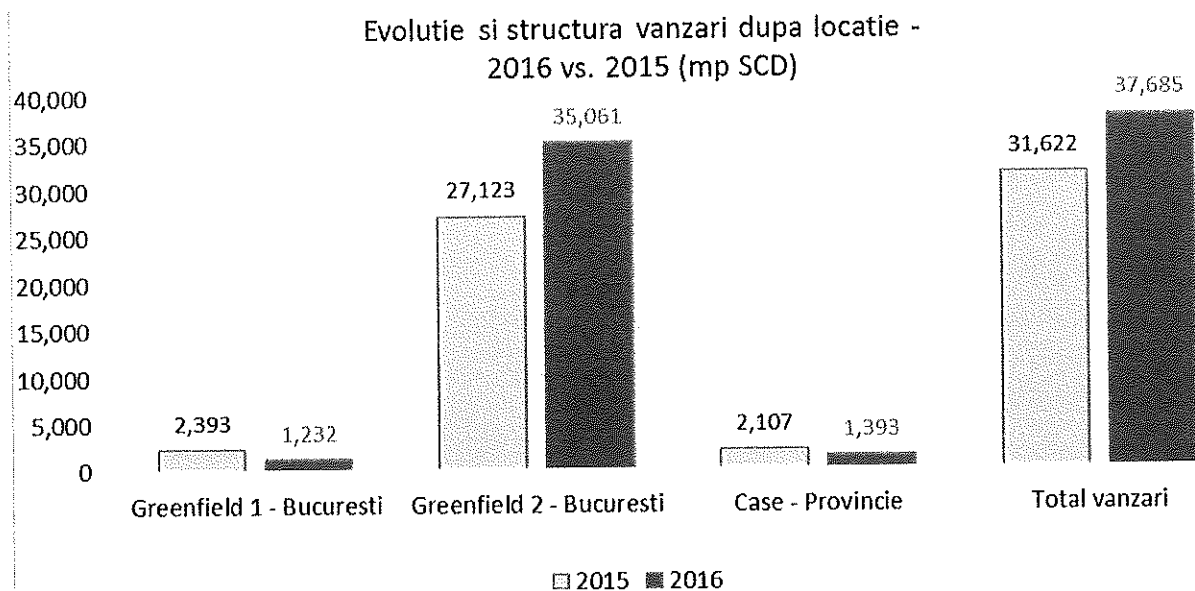
Comparativ cu anul 2015, in anul 2016 s-a inregistrat o crestere remarcabila a vanzarilor de apartamente din GREENFIELD, ca urmare a finalizarii dezvoltarilor rezidentiale incepute de Impact in vara anului 2015 -- Ansamblul SALCAMILOR – etapele 3 si 4 (17 blocuri totalizand 420 apartamente).



Cresterea vanzarilor in GREENFIELD a fost favorizata de calitatile noului produs rezidential precum si de avantajele oferite de ansamblul rezidential, care impreuna au creat un avantaj competitiv pentru cumparator. De asemenea, cresterea apetitului cumparatorilor asociat cu interesul crescut manifestat de banci referitor la finantarea acordata au favorizat cresterea vanzarilor.

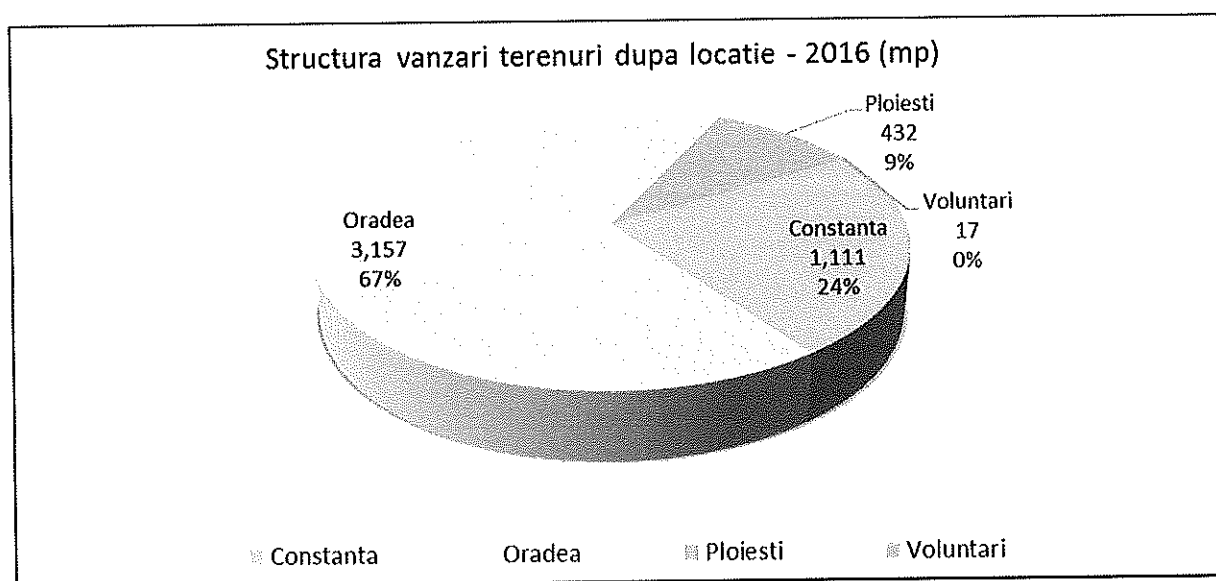


Avand in vedere ca a crescut considerabil numarul unitatilor vandute in 2016 fata de 2015, a crescut proportional si suprafata construita desfasurata vanduta cu aproximativ 6.063 mp (+19%).



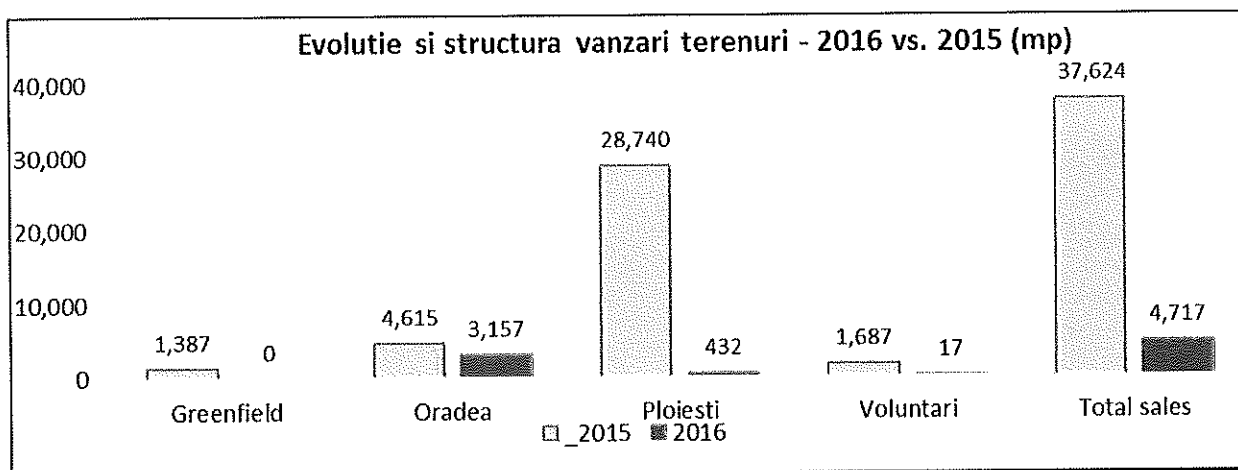
- **Oferirea la vanzare a loturilor de teren persoanelor fizice si persoanelor juridice, pentru dezvoltarea de case sau de mici spatii comerciale.**

In anul 2016 au fost vandute loturi de teren in suprafata de 4.717 mp in Ploiesti, Voluntari, Constanta si Oradea.



Fata de anul 2015, vanzarile de loturi de teren au fost reduse, in principal s-a incercat lichidizarea portofoliului de terenuri din proiectul de la Oradea si de la Constanta (in suprafata de peste 28.000 mp).

Reducerea volumului de vanzare al terenurilor a fost accentuata de apetitul scazut al cumparatorilor pentru acest produs, la care se adauga lipsa finantarii.



➤ **Mai putine contracte de inchiriere si vanzarea locuintelor inchiriate**

Activitatea de inchiriere a apartamentelor nu mai constituie o prioritate pentru societate in ultimii ani. Locuintele ale caror contracte de inchiriere au incetat in anul 2016, au fost vandute, astfel ca numarul locuintelor inchiriate a scazut de la 8 locuinte la sfarsitul lui decembrie 2015, la 6 locuinte la sfarsitul lunii decembrie 2016.

➤ **Continuarea dezvoltarii rezidentiale in cartierul GREENFIELD, prin inceperea lucrarilor de constructie la noi etape**

In primul semestru al anului 2016 s-au finalizat etapele 3 si 4, formate din 17 blocuri insumand 420 de apartamente din cadrul noii dezvoltari rezidentiale din Ansamblul Salcamilor, situat in cartierul GREENFIELD, iar in al doilea semestru s-au demarat doua noi cicluri de productie aferente Ansamblului Platanilor –etapele 5 si 6, formate din 21 blocuri insumand 476 de apartamente.

Strategia de dezvoltare a cartierului GREENFIELD este urmatoarea:

- Un nou concept pentru apartamentele de la parter – acestea beneficiaza de un teren curte in dreptul apartamentelor, care va fi achizitionat odata cu apartamentul;
- Fiecarei dezvoltari rezidentiale noi i se alocă o zona de parcare dedicate vizitatorilor, astfel ca fiecarui apartament i se alocă o cota parte indiviza din parcarile aferente vizitatorilor;
- Drumurile de circulatie interioara ale ansamblului sunt alocate in cota indiviza fiecarui apartament si sunt transferate viitorilor proprietari.

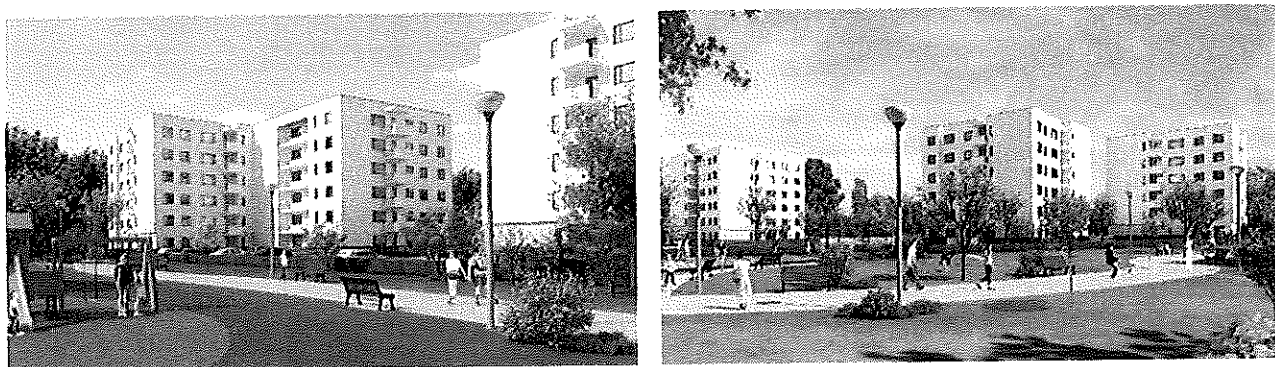
3.4. Linii strategice pentru vanzarea proiectelor din portofoliu in 2016

Ca urmare a schimbarilor care s-au inregistrat pe piata imobiliara in ultimii ani, in 2016, IMPACT a continuat sa opereze modificari in activitatea sa operationala, cu scopul unei cat mai bune adaptari la conditiile de piata actuale.

In ultimii patru ani, prioritatile companiei au fost stabilizarea companiei, valorificarea cat mai eficienta a activelor din portofoliu si elaborarea documentatiilor necesare si pregatirea dezvoltarilor viitoare.

Situatia economica din ultimii ani a influentat nivelul de incredere a consumatorului, concomitent cu o crestere a asteptarilor acestuia in ceea ce priveste calitatea mediului in care locuieste.

Cresterea considerabila a vanzarilor in GREENFIELD (de la 66 unitati in 2014 si 374 unitati in 2015, la 416 apartamente in anul 2016), a fost favorizata de cresterea apetitului cumparatorilor in noul climat economic post criza, de ajustarea pretului la noile caracteristici ale pietei, dar si de o promovare mai intensa a produselor si de interesul manifestat de banci referitor la finantarea acordata clientilor.



3.5. Linii strategice pentru vanzarea unor loturi de teren din portofoliu

In anul 2016, compania a cautat solutii pentru a stimula vanzarile de loturi de teren pentru constructia de case. In acest sens, au fost scoase la vanzare loturi de teren viabilizate/in curs de viabilizare pentru constructia de case in Bucuresti, Voluntari, Ploiesti, Constanta si Oradea.

Un lot de teren de aproximativ 2 ha detinut de companie in Constanta a fost dezmembrat in 48 de loturi pentru case, care au fost deja scoase la vanzare. Aceste loturi de teren se afla in imediata vecinatate a ansamblului de vile Boreal, dezvoltat de IMPACT.



3.6 Comparatie bugetat versus realizat 2016

Bugetul de vanzari aferent anului 2016 are o deviatie valorica de 43% si 50% cantitativa.

Planul de vanzari aprobat a fost urmatorul:

- ✓ 33 de unitati din stocul de imobile construit inainte de 2013 (din Greenfield si provincie)
- ✓ 750 de unitati din dezvoltarile noi din Greenfield
- ✓ 12.000 mp loturi de teren din loturile din Constanta si Oradea.

Bugetul de vanzari din stocul de imobile construit inainte de 2013 a avut o deviatie de aproximativ 30% datorita apetitului scazut in provincie pentru case, si preferintelor cumparatorilor din Greenfield pentru apartamentele noi.

In ce priveste dezvoltarile noi, s-au inregistrat intarzieri la mai multe segmente, respectiv timpii de autorizare, finalizarea lucrarilor de constructie, inregistrările documentelor la Cartea Funciara, ceea ce a dus la intarzieri in tranzactionarea imobilelor fata de ritmul bugetat initial. Mentionam ca la sfarsitul anului 2016 societatea inregistra un numar de 36 de imobile rezervate in Ansamblul Salcamilor - etapele 2, 3 si 4 si un numar de 89 de imobile in Ansamblul Platanilor - etapele 5 si 6.

In anul 2016 au fost vandute loturi de teren in suprafata 4.717 mp in Ploiesti, Voluntari, Oradea si Bucuresti, mai mult de jumatate din loturile de teren vandute fiind la Oradea, deviatia inregistrata fata de buget este de 61%, fiind generata din nerealizarea vanzarilor de la Constanta.

Apetitul pentru achizitia de terenuri este in continuare redus, compania face eforturi in vederea viabilizarii acestora si accelerarii procesului de vanzare.

Variatii semnificative fata de buget s-au inregistrat la:

- cresterea cu 7% a cheltuielilor cu administrarea proiectelor pe seama lucrarilor realizate in cartierul GREENFIELD vechi dar si ca urmare a cresterii stocului de imobile
- variatie mare la Provizioane si alte cheltuieli neprevazute prin reluarea la venit a provizionului pentru litigiul ANAF dar si prin inregistrarea unui provision suplimentar de 3.051.643 ron
- cresterea costurilor cu dobanzile pe seama contractarii a trei noi credite in vederea sustinerii activitatii de productie.

Bugetul propus pentru anul 2016 (RON)	Bugetat	Realizat	Variatie %
Total Venituri, din care	275,699,166	146,964,344	-46.69%
Venituri din vanzari de locuinte stoc existent	8,305,891	6,708,420	-19.23%
Venituri din vanzari de terenuri	3,740,000	894,541	-76.08%
Venituri din vanzari de locuinte dezvoltare noua	263,653,276	139,361,383	-47.14%
Total Cheltuieli Operationale, din care	-209,852,878	-118,423,019	-43.57%
Costul bunurilor vandute - locuinte stoc existent	-8,099,199	-6,563,916	-18.96%
Costul bunurilor vandute - terenuri	-3,537,600	-761,354	-78.48%
Costul bunurilor vandute - locuinte dezvoltare noua	-183,412,698	-97,776,784	-46.69%
Cheltuieli cu administrarea portofoliului de proiecte	-3,372,429	-3,640,342	7.94%
Cheltuieli administrative	-11,430,952	-9,680,623	-15.31%
Rezultat Operational (EBITDA)	65,846,288	28,541,325	-56.65%
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	-630,000	-664,663	5.50%
Provizioane si alte cheltuieli neprevazute	-3,542,137	3,228,754	-191.15%
Rezultat Operational (EBIT)	61,674,151	31,105,416	-49.56%

Dobanzi nete	-512,499	-1,578,598	208.02%
Diferente de curs nete	0	83,321	
Rezultat Brut (EBT)	61,161,652	29,610,138	-51.59%
Impozit pe profit	0	0	0%
Rezultat Net	61,161,652	29,610,138	-51.59%

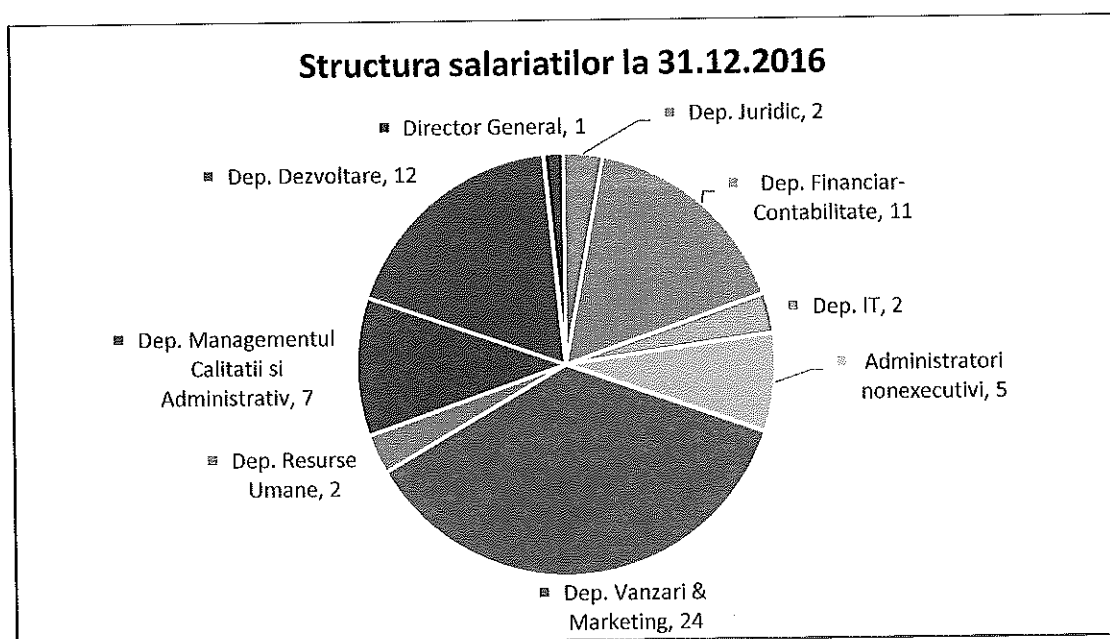
Nota: Cifrele din prezenta sectiune sunt conform standardului de raportare interna.

4. ALTE INFORMATII DESPRE COMPANIE:

4.1. Structura salariatilor

Societatea avea la sfarsitul anului 2016 un numar de 66 de salariati, structura personalului fiind indicata in graficul alaturat.

In Societate nu este constituit sindicat. Raporturile dintre management si angajati sunt reglementate de Contractele individuale de munca si de fisele de post.



4.2. Elemente de management al riscului

Pentru prevenirea riscurilor de lichiditate, societatea intocmeste rapoarte de cash-flow pentru perioade de 5 ani, 1 an si lunar; analizeaza proiectiile facute si le compara cu situatia reala pentru a putea preveni situatiile in care pot sa apara probleme de lichiditate.

Riscurile de Piata:

Criza financiara globala combinata cu recesiunea din Europa, au expus Romania la anumite riscuri pe piata financiara.

Controlul intern al companiei este realizat:

- Prin intermediul Departamentului de Achizitii: contractele se semneaza de catre Departamentul Juridic, Director de Achizitii, Director Financiar si Directorul General;
- Prin intermediul Departamentului de Vanzari: contractele sunt analizate de catre Departamentul de Preturi si Analiza si semnate de catre Directorul General;
- Prin intermediul controlului financiar preventiv prin care se verifica respectarea conformitatii contractelor;
- Prin urmarirea platilor care se verifica de catre Controlul Financiar Preventiv si se aproba de catre Directorul Financiar si/sau Directorul General.
- Prin implementarea codurilor de conduita si etica esentiale in afaceri sunt implementate proceduri specifice, aplicabile tuturor directorilor, managerilor, administratorilor, persoanelor cu rol in control sau management, angajati, auditori, parteneri de afaceri, colaboratori. Astfel, IMPACT aplica Politica Anticoruptie, Codul de Conduita, Politica de Valori Etice Esentiale, Politica pentru Securitate si Sanatate la locul de munca, Dreptul muncii, Mediu, Politica de Raportare.

5. PLAN DE ACTIUNE PENTRU 2017

Principiile generale care stau la baza construirii bugetului pentru 2017, cat si pentru anii urmasori, si a planului de actiuni pentru anul in curs, sunt urmatoarele:

- ✓ cresterea cifrei de afaceri si a veniturilor obtinute din vanzarea de locuinte noi
- ✓ focusare pe finalizarea etapelor urmatoare de constructie in GREENFIELD, respectiv Ansamblul Platanilor (etapele 5, 6 si 7 ce fac parte din FAZA a II-a de dezvoltare)
- ✓ pregatirea documentatiei de autorizare si inceperea lucrarilor de executie pentru primele 8 blocuri din cartierul GREENFIELD Drumul Taberei, in suprafata de 34.000 mp
- ✓ elaborarea documentatiilor necesare dezvoltarii etapelor viitoare in cartierul GREENFIELD Baneasa
- ✓ identificarea unor loturi de teren in Bucuresti si in orasele cu populatie mai mare de 250.000 locuitori pentru dezvoltarea unor proiecte cu dimensiuni de 700 – 2.000 apartamente
- ✓ lichidarea stocurilor de terenuri din alte localitati
- ✓ viabilizarea / lotizarea terenurilor in scopul vanzarii
- ✓ identificarea unor oportunitati de colaborare/dezvoltare/vanzare pentru terenurile din portofoliu
- ✓ planificarea riguroasa a noilor proiecte
- ✓ minimizarea ciclurilor de productie si respectiv de vanzare al imobilelor construite
- ✓ gestionarea atenta si lichidizarea activelor non-core (active care nu sunt necesare activitatii principale a companiei)
- ✓ stabilirea unui plan de afaceri cu viziune pe termen lung care sa permita o structura financiara optima
- ✓ angajarea unor credite noi, in functie de necesitati, angajand un grad de indatorare al companiei de maxim 35%
- ✓ elaborarea prospectului si identificarea investitorilor pentru emisunea de bonduri
- ✓ transferul infrastructurii / retelelor disponibile din proiectele finalizate

- ✓ managementul financiar axat pe eficientizarea costurilor si maximizarea veniturilor
- ✓ optimizarea costurilor de functionare si administrare, control a costurilor indirecte
- ✓ implementarea unei politici antreprenoriale si de project management adecvate si eficiente
- ✓ maximizarea profitabilitatii capitalului investit, minimizarea termenelor de recuperare a investitiei
- ✓ principiul suprapunerii sistemului bugetar, pe sistemul de autoritate din companie
- ✓ implementarea unui standard eficient de comunicare si transparenta in scopul promovarii in comunitatea investitorilor si a analistilor
- ✓ principiul solidaritatii interdepartamentale si al concordantei cu politica generala a companiei
- ✓ principiul raportarii pe fiecare departament. Pentru fiecare proiect, lucrarile se vor executa doar in baza unui buget bine documentat si stabilit in prealabil. Fiecare contractare trebuie sa se incadreze in bugetul stabilit
- ✓ implementarea unui sistem de control al costurilor in timp real
- ✓ principiul concordantei cu politica de resurse umane, pentru a determina motivarea si adeziunea la obiectivele strategice urmarite prin implementarea unui plan atractiv de motivare bazat pe evaluarea periodica a performantelor si rezultatelor angajatilor
- ✓ stabilirea clara a structurii si echipelor responsabile cu dezvoltarea fiecarui proiect, procedurilor si fluxurilor de lucru
- ✓ cresterea productivitatii muncii.

In pregatirea actualului buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2017 nu au fost estimate influente pentru care nu exista informatii certe de anticipare.

In linie cu viziunea strategica impusa de noua echipa de management a IMPACT, de permanenta adaptare la evolutiile pietei imobiliare si de mentinere a eficientei companiei, compania si-a propus pentru anul in curs, obiective prin care sa raspunda eficient nevoilor pietei, clientilor, dar si partenerilor.

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, compania reusind astfel sa raspunda atat accesului dificil la sursele de finantare, cat si asteptarilor tot mai ridicate ale clientilor referitoare la calitatea habitatului.

5.1. Greenfield Residence – Faza II

In primavara anului 2017 IMPACT demareaza constructia unui cartier nou in Greenfield II, Ansamblul Platanilor. Primul ciclu de productie este format din 21 blocuri, respectiv 476 apartamente (48.000 mp SCD), iar in a doua jumatate a anului 2017 vor demara lucrarile la inca 18 blocuri, respectiv 468 apartamente (42.000 mp SCD).

- 49.000 mp – se vor livra in luna martie 2017
- 28.000 mp – se vor livra in luna noiembrie 2017
- 14.000 mp – lucrarile vor incepe in martie 2017 si se vor livra in trimestrul 1 2018

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.

În toamna anului 2018 va începe autorizarea unui complex dedicat comunității din cartierul Greenfield ce va include un centru spa, terenuri de fotbal, tenis și piscine, școală și grădiniță, supermarket, restaurant, un spațiu pentru evenimente, cât și noul sediu administrativ al Impact care va avea 1.200 mp și va fi o clădire clasa A la nivelul tehnologic actual.

5.2. Loturi de teren pentru case

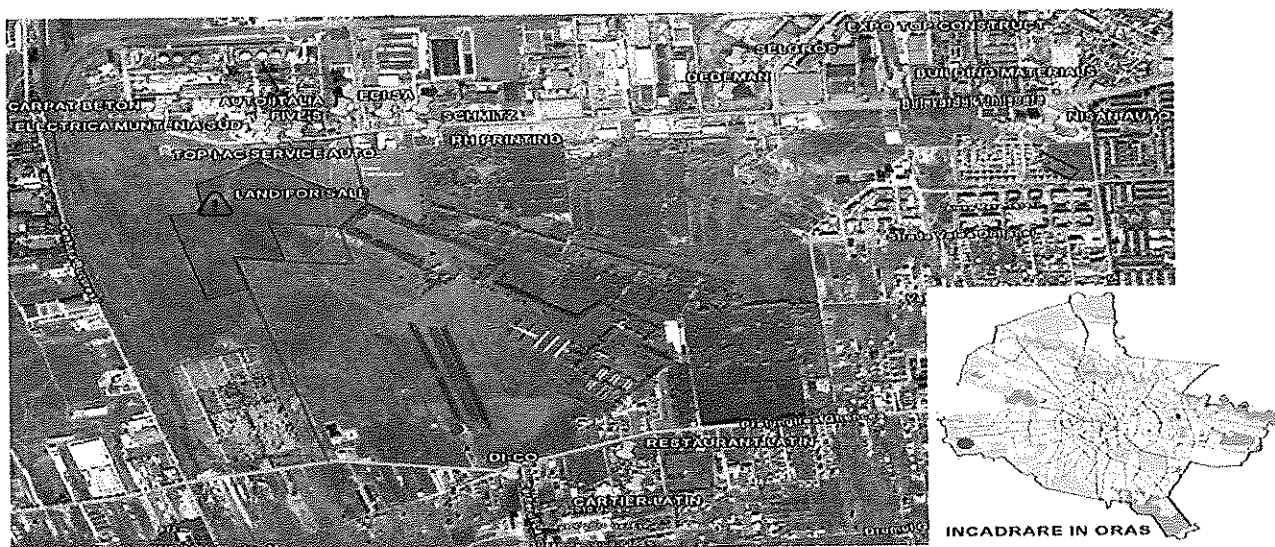
Ținând cont de creșterea numărului de clienți persoane fizice interesați de loturi de teren mici, individuale, pentru construcția de case, în special în zone rezidențiale periferice ale marilor orașe, IMPACT va continua ofertarea la vânzare a loturilor de terenuri pentru construcția de case în Voluntari, Constanța și Oradea, cu suprafețe cuprinse între 200 - 1.000 mp.

Pentru o și mai mare flexibilitate față de nevoile clienților săi, IMPACT le oferă acestora posibilitatea de a achiziționa loturi de teren din portofoliul companiei pentru a-și dezvolta singuri casa mult visată. În același timp, compania își pune la dispoziție serviciile în regim de consultanță, clienții putând să apeleze oricând la echipa de specialiști recomandați de companie, de la arhitecți, ingineri, până la proiect manageri. Clienții apreciază libertatea și flexibilitatea de a-și construi casa dorită în locația aleasă, iar IMPACT le pune la dispoziție, în acest sens, experiența de peste 20 de ani în domeniul imobiliar.

5.3. Dezvoltarea de noi proiecte rezidențiale în noi locații din București

5.3.1. Dezvoltarea unui nou proiect în București, situat în Bd. Timisoara - Prolungirea Ghencea

În cursul anului 2016, IMPACT a demarat documentația tehnică pentru dezvoltarea unui nou proiect rezidențial în București, în zona Prolungirea Ghencea - Bd. Timisoara, unde societatea deține un teren în suprafața de aproximativ 26 ha.



Dimensiunea noului proiect Impact din Prolungirea Ghencea - Bd. Timisoara este de aproximativ 2.350 apartamente, 65 de blocuri, reprezentând peste 220.000 mp construiți, SPA, zonă de comerț, școală și grădiniță. Proiectul va fi construit în șase cicluri de producție, pe o perioadă de 4-5 ani.

În 2017 se va pregăti documentația de autorizare la începerea lucrărilor de execuție pentru primele 8 blocuri din proiectul Greenfield Drumul Taberei în suprafața de 34.000 mp.

5.3.2. Dezvoltarea unui nou proiect in Bucuresti, situat pe Bd. Barbu Vacarescu

In septembrie 2014 IMPACT a achizitionat pentru o noua dezvoltare imobiliara un teren situat in Bucuresti, intr-o zona semi-centrala, pe Bd. Barbu Vacarescu. S-a achizitionat o cota parte de 1/3 (reprezentand 2.7 ha) din dreptul de proprietate asupra imobilului compus din 5 terenuri, in suprafata totala de 78.970 mp.

La achizitionarea terenului s-a tinut cont de gradul de dezvoltare a infrastructurii din zona, proximitatea transportului public, cu spatii comerciale, cladiri business, scoli, gradinite si spatii verzi.



Caracteristicile zonei Barbu Vacarescu:

Locatie excelenta, in imediata proximitate a centrului de afaceri din Romania:

- Cea mai mare concentratie de cladiri de birouri din Bucuresti
- 290.000 mp si 23 de cladiri de birouri cu o rata de ocupare de 83%
- 2 proiecte cu peste 80.000 mp aflate in diverse stadii de constructie care vor fi livrate in perioada 2015 – 2016.

O retea foarte buna de transport

- Intre 2 statii de metrou;
- Acces rapid catre centrul orasului si catre Aeroportul International;
- La cativa pasi de zona centrelor de afaceri;
- In proximitatea parcurilor Verdi si Floreasca

Excelenta proximitate fata de zona comerciala – Centrul comercial Promenada.

Principalele caracteristici ale proiectului Barbu Vacarescu:

Suprafata totala a terenului: 26.400 mp

Suprafata construita la sol: 63.500 mp

Numar locuinte: 588 apartamente (cu 2, 3 si 4 camere) in 6 blocuri cu regim de inaltime P+11

Spatii de parcare subterane: 750 locuri de parcare

Calendarul lucrarilor (include dezvoltarea si vanzarea, cu incepere din 2017):
30 luni in 2 cicluri de productie

Costul constructiei (fara TVA): 34,5 mil EUR, din care EUR 7,5 mil pentru spatiile de parcare, 13,5 mil EUR pentru fiecare ciclu de productie

MARJA EBITDA: 40%

6. SURSE DE FINANTARE A ACTIVITATII IN ANUL 2017

In vederea continuarii activitatii de dezvoltare a proiectelor companiei, IMPACT va utiliza surse mixte de finantare:

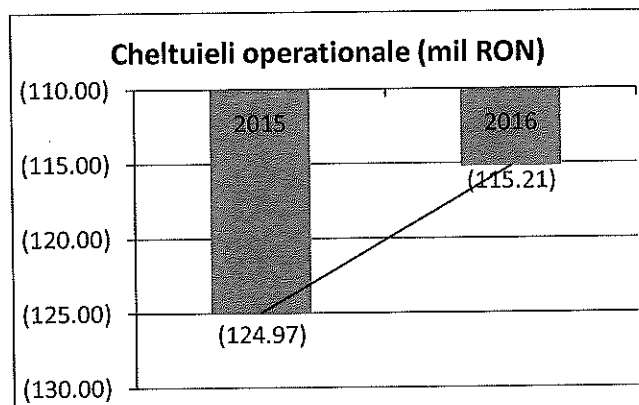
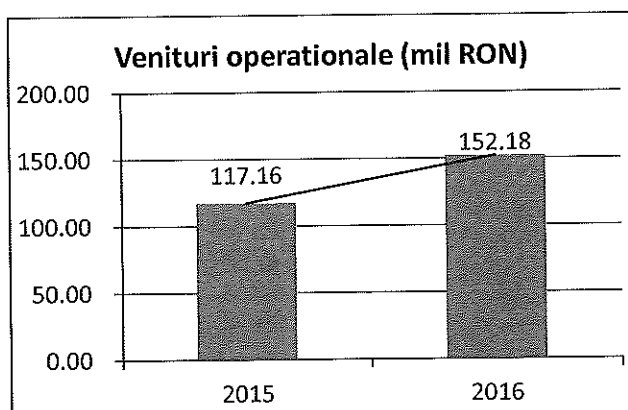
- disponibilitati obtinute din vanzarea locuintelor si a loturilor de teren existente in portofoliu, conform planului de vanzari pentru anul 2017
- autofinantare prin contractare locuintelor din fazele 3, 4, 5 si 6 de dezvoltare a cartierului Greenfield II
- atragerea de finantare de pe piata de capital prin emisiune de obligatiuni
- atragerea de imprumuturi bancare pentru dezvoltarea fazelor demarate in acest an in Greenfield si pentru dezvoltarea proiectelor rezidentiale din alte zone ale Bucurestiului
- parteneriate cu finantatori care vor fi atrasi in facilitatile care urmeaza sa fie dezvoltate in zona proiectului Greenfield din Bucuresti.

7. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

	Indicatori conform IFRS (RON)	2015	2016
Indicatori de rezultate	Venituri operationale, din care:	117,157,155	152,181,219
	Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	106,484,670	144,550,045
	Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chiriasilor	4,123,351	4,184,235
	Venituri din vanzare de investitii imobiliare	4,295,138	2,189,510
	Alte venituri de natura operationala	2,253,996	1,257,429
	Cheltuieli operationale, din care:	(124,968,695)	(115,212,878)
	Valoarea contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(72,147,934)	(92,022,102)
	Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(2,703,858)	(2,878,913)
	Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(4,238,327)	(1,917,666)
	Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(4,687,171)	(2,528,353)
	Servicii prestate de terti	(9,843,405)	(9,201,795)
	Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(8,162,218)	(8,312,244)
	Alte cheltuieli de natura operationala	(5,985,782)	(3,951,952)

Indicatori conform IFRS (RON)		2015	2016
Indicatori de Patrimoniu	Alte cheltuieli de natura operationala, provizioane pentru litigii	(17,200,000)	5,600,147
	Rezultat operational	(7,811,540)	36,968,341
	Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(625,588)	(664,545)
	Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	3,721,254	(5,643,512)
	Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	1,745,128	492,053
	Rezultat operational	(2,970,746)	31,152,337
	Costul financiar net	(1,488,663)	(1,542,199)
	Profit / Pierdere brut(a)	(4,459,409)	29,610,138
	Impozit pe profit	0	0
	Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	(4,459,409)	29,610,138
	Imobilizari corporale	5,722,775	6,044,055
	Investitii imobiliare	214,898,889	136,736,403
	Imobilizari necorporale	117,491	232,663
	Imobilizari financiare	14,377,226	14,377,226
	Creante imobilizate	11,367,047	11,215,815
	Total active imobilizate	246,483,428	168,606,162
	Stocuri	177,887,026	282,813,138
	Total active circulante	221,491,153	316,029,353
	Total active	467,974,581	484,635,515
	Capital social	277,866,574	277,866,574
	Capitaluri proprii	361,140,518	390,776,564
	Total datorii	106,834,063	93,858,951
	Total pasive	467,974,581	484,635,515

Activitatea operationala



Veniturile din vanzarea imobilelor reprezinta principala pondere in veniturile operationale ale IMPACT. In 2016 veniturile operationale totale au crescut cu 30%, datorita inceperii vanzarilor in Faza 3 si Faza 4 din Ansamblul Salcamilor din Greenfield. Vanzarea locuintelor a avut o structura distincta in 2016, pe seama cresterii vanzarilor in Cartierul Greenfield si scaderii vanzarilor in provincie - Oradea, Ploiesti si Constanta, pe seama diminuarii stocului de locuinte.

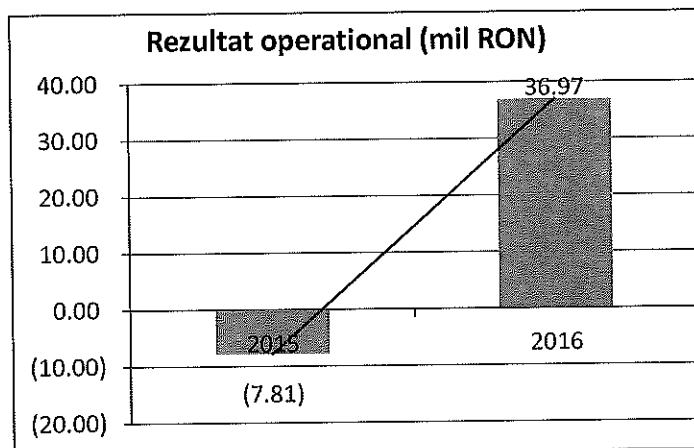
Astfel, in 2016 vanzarile de stocuri de proprietati rezidentiale au crescut cu 36%, iar vanzarile de investitii imobiliare au scazut cu 49% fata de anul precedent.

De asemenea, activitatea de inchiriere a imobilelor a cunoscut o usoara crestere de 12% a veniturilor in 2016 fata de 2015, chiar daca aceasta nu mai este in concordanta cu strategia firmei de concentrare pe activitatea de vanzare inclusiv a imobilelor inchiriate.

	31-Dec-15	31-Dec-16	Variatie (%)
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	106,484,670	144,550,045	36%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(72,147,934)	(92,022,102)	28%
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	34,336,736	52,527,943	53%

Venituri din inchirieri	1,307,380	1,468,822	12%
Venituri din costuri operationale refacturate chirasilor	2,815,971	2,715,413	-4%
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(2,703,858)	(2,878,913)	6%
Venit net din refacturari	1,419,493	1,305,322	-8%

Venituri din vanzare de investitii imobiliare	4,295,138	2,189,510	-49%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(4,238,327)	(1,917,666)	-55%
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	56,811	271,844	379%

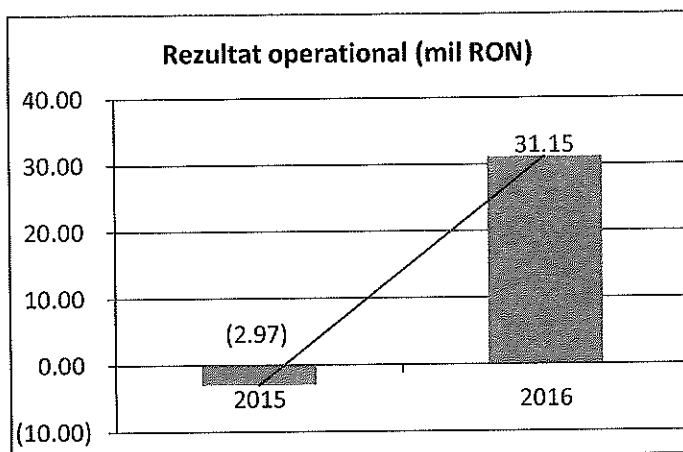


Veniturile operationale totale au crescut cu 30% fata de anul precedent influentate de cresterea vanzarilor din Salcamilor (s-au vandut cu 51 de unitati noi mai mult decat in anul precedent) si au condus la cresterea profitului operational cu 573%, de la pierdere de 7,81 mil. RON in 2015 la profit de 36,97 mil RON la incheierea anului 2016.

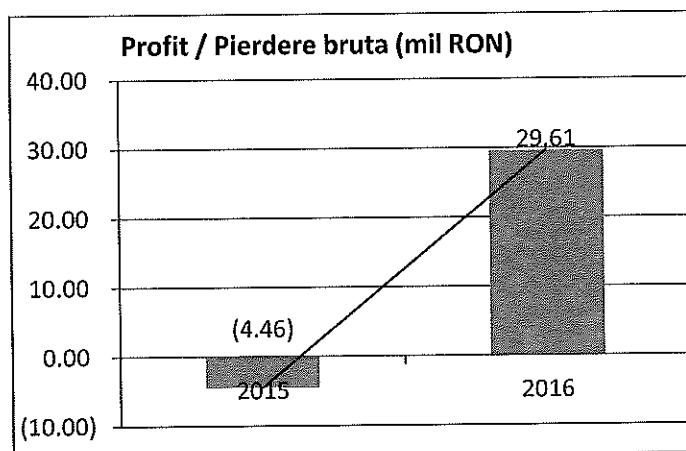
Rezultatul anului trecut a fost insa influentat de inregistrarea provizionului aferent litigiului cu ANAF in valoare de 17,2 mil ron

Cresteri ale cheltuielilor inregistrate in 2016 au fost la capitolul Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute, acestea crescand cu 6% si la capitolul Cheltuieli cu beneficiile angajatilor – acestea crescand cu 2%.

De asemenea, scaderi semnificative ale cheltuielilor inregistrate in 2016 au fost la capitolul Cheltuieli privind materiile prime si materiale, care s-au redus cu 46%.



În privința rezultatului operational înainte de dobanzi și impozit pe profit, IMPACT a înregistrat profit în valoare de 31,15 mil. RON față de -2,97 mil. RON profit în 2015. Acest rezultat este determinat de pierderile din valoarea justă a Investițiilor Imobiliare, care sunt cu 252% mai mici față de anul 2015, conform IAS 40. Investițiile imobiliare cuprind terenuri și proprietăți rezidențiale deținute cu scopul creșterii valorii capitalului. De asemenea, proprietățile rezidențiale incluse în investiții imobiliare cuprind și imobile închiriate terților.



Profitul brut înregistrat în anul 2016 este de 29,61 mil. RON, față de pierderea de 4,46 mil. RON în 2015.

Rezultatul Financiar

Rezultatul financiar net a crescut cu 3% în 2016 față de 2015, pe seama creșterii cheltuielilor cu dobanzile datorită contractării a trei noi credite în vederea finanțării Fazelor 5 și 6 din Ansamblul Platanilor - Greenfield.

Rezultatul financiar	31-Dec-15	31-Dec-16	Variatie (%)
Costuri de finanțare	(1,343,417)	(1,451,973)	8%
Venituri financiare	18,841	31,337	66%
Diferențe de curs valutar	(77,321)	63,572	182%
Alte elemente financiare, net	(86,766)	(185,135)	113%
Rezultat financiar	(1,488,663)	(1,542,199)	3%

Rezultatul Net

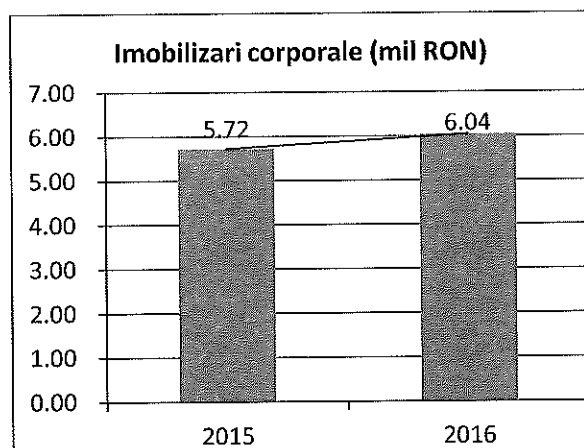
În anul 2016 compania a înregistrat profit, conform IFRS, de 29,61 mil RON.

Impozitul pe profit este calculat în baza prevederilor fiscale aferente impozitului pe venitul amânat.

La 31 decembrie 2016, clădirile și terenurile Societății au fost reevaluate de către evaluatorul independent Colliers International.

Imobilizarile Corporale

Conform IFRS, imobilizarile corporale au crescut cu 6% in anul 2016 fata de anul 2015, de la 5,72 mil RON la 6,04 mil RON, ca urmare a achizitionarii unor imobilizari corporale in vederea derularii activitatii operationale.



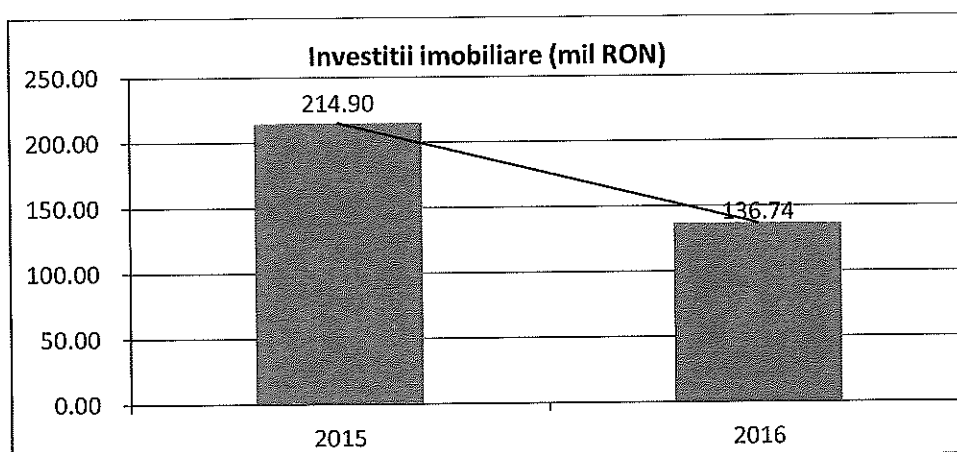
Investitii imobiliare

In 2016 Investitiile imobiliare au scazut cu 36% in anul 2016 fata de anul 2015, de la 214,90 mil. RON la 136,74 mil. RON. In cursul anului 2016, o suprafata de teren de 101.787 mp din Greenfield inregistrata la investitii imobiliare a fost transferata in contul de stocuri la materii prime in vederea dezvoltarii.

De asemenea avand in vedere strategia companiei de a dezvolta prima faza a ansamblului Greenfield Drumul Taberei, tot in cursul anului 2016, o suprafata de teren de 155.558 mp din Ghencea – Timisoarei inregistrata la investitii imobiliare a fost transferata in contul de stocuri la materii prime in vederea dezvoltarii.

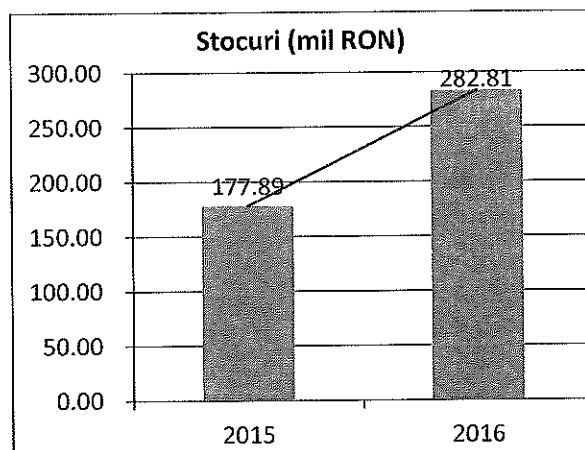
Investitiile imobiliare cuprind terenuri si proprietati rezidentiale detinute cu scopul cresterii valorii.

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii, in suma de 134.657.210 lei la 31 decembrie 2016 (de la soldul de 211.239.458 lei la 31 decembrie 2015), au o suprafata totala de 429.185 mp si reprezinta 98% din investitiile imobiliare in sold. Aceste terenuri sunt localizate in Bucuresti (367.163 mp) si in tara (Constanta, Oradea).



Stocuri

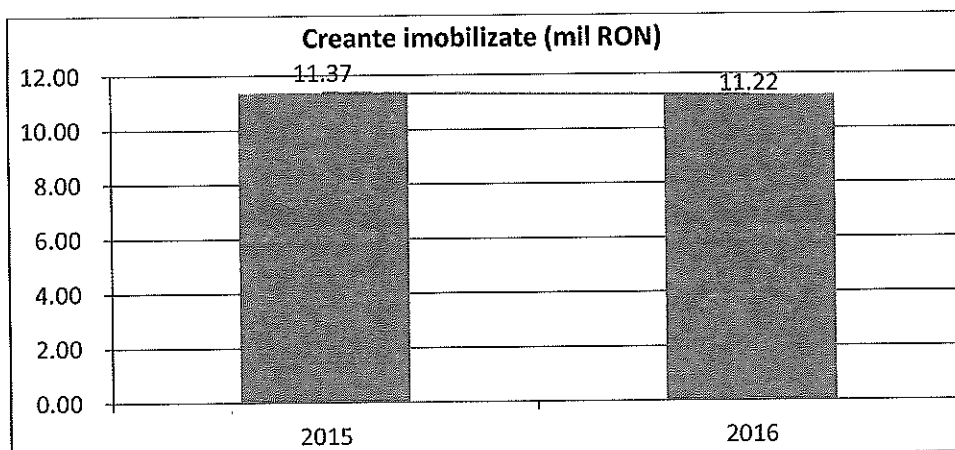
Conform IFRS, stocurile au înregistrat o creștere de 59%, de la 177,89 mil. RON în 2015 la 282,81 mil. RON în 2016. Creșterea se datorează finalizării lucrărilor la fazele 3 și 4 din Ansamblul Salcamilor și capitalizării lucrărilor la fazele 5 și 6 aferente proiectului Greenfield București -sector 1.



Creante immobilizate

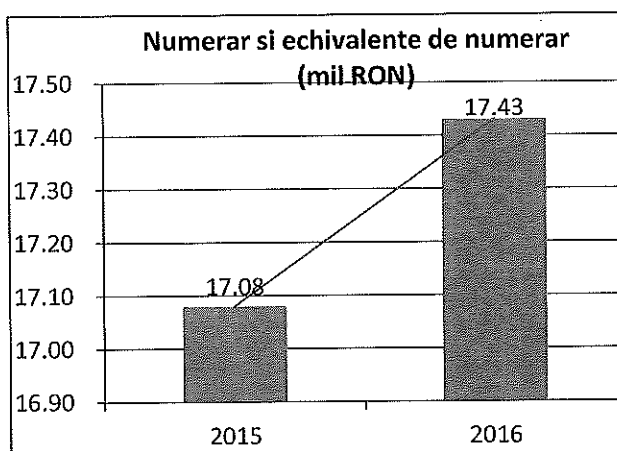
Din categoria creanțelor immobilizate fac parte creanțele cu o maturitate mai mare de un an aferenta creanțelor rezultate din portofoliul de vânzări în rate.

Nivelul creanțelor immobilizate a scăzut cu 1,3% în 2016: de la 11,37 mil. RON la 31 dec. 2015 la 11,22 mil. RON la sfârșitul lui 2016, pe seama încasărilor de la clienți conform graficelor de plată, dar și pe seama reducerii numărului contractelor cu plată în rate semnate în ultimii 3 ani.



Disponibilitățile bănești au înregistrat la finalul anului o creștere cu 2%, de la 17,08 mil. RON în 2015 la 17,43 mil. RON la 31 dec 2016.

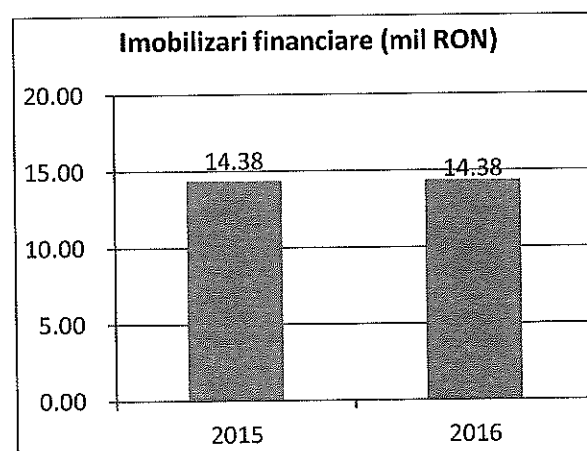
În cursul anului 2016, activitatea firmei a avut un flux financiar intens. Pe de o parte s-au înregistrat intrări semnificative din vânzarea de imobile din Greenfield, contractarea unor credite în vedere finanțării fazelor în construcție dar și ieșiri pentru finanțarea proiectelor și rambursarea creditelor.



Fluxuri de numerar	Indicatori conform IFRS (RON)	2015	2016
	Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie 2016	3,464,726	17,080,848
	Numerar net din activitati de exploatare	7,883,106	(11,636,823)
	Numerar net utilizat in activitati de investitii	2,080,546	542,578
	Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	3,652,470	11,445,577
	Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului	-	-
	Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie 2016	17,080,848	17,432,180

Imobilizari financiare

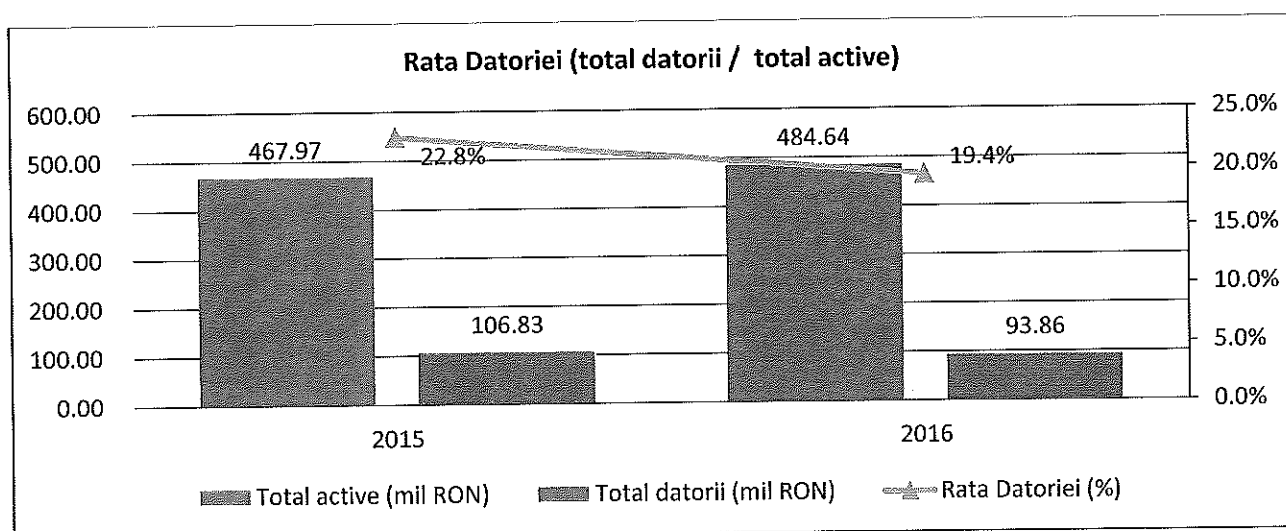
Imobilizarile financiare au inregistrat aceeasi valoare ca si in anul 2015 si reprezinta valoarea titlurilor de participatie la companiile din grup.



Datorii Totale

Conform IFRS, datoriile totale au scazut cu 12%, de la 106,86 mil. RON in 2015 la 93,86 mil. RON in 2016, la data raportarii sumele acordate de institutiile de credit avand o pondere de 61% (57,36 mil. lei) in total datorii.

Astfel rata datoriei a avut o usoara reducere de la 22,8% in 2015 la 19,4% in anul 2016.



Activele totale ale societății au crescut cu 4%, de la 467,97 mil. RON în 2015 la 484.64 mil. RON în 2016, în principal datorită capitalizării producției la cele două faze 3 și 4 din Ansamblul Salcamilor finalizate în dezvoltarea cartierului GREENFIELD.

Capitalul Social

Capitalul social subscris și versat al societății la 31 Decembrie 2016 este de 277.866.574 RON. Valoarea nominală a unei acțiuni este de 1 RON.

Nota : Cifrele prezentate sunt conform situațiilor financiare auditate pentru anul 2016.

INDICATORI DE PERFORMANTA

Indicatori bursieri - evolutie:

Indicatori	Dec-13	Dec-14	Dec-15	Dec-16
Pret pe actiune	0.544	1.485	0.940	0.700
Nr de actiuni	197,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (RON)	107,639,416	412,631,862	261,194,580	194,506,602
Curs de schimb	4.4847	4.4821	4.5245	4.5411
Capitalizarea bursiera (EUR)	24,001,475	92,062,172	57,728,938	42,832,486
Activ net contabil (RON)	281,430,511	365,579,741	361,140,518	390,776,564
Activ net contabil (EUR)	62,753,475	81,564,387	79,818,879	86,053,283
Profitul anual (RON)	(42,457,620)	4,091,143	(4,459,409)	29,610,138
Castigul pe actiune (RON)	(0.215)	0.015	(0.016)	0.107
NAV/Share	1.422	1.316	1.300	1.406
Prima/discount fata de activul net contabil	-62%	13%	-28%	-50%

În cursul anului 2016 acțiunile societății au înregistrat o scădere a pretului de până la 26% (0,700 lei/acțiune la 31.12.2016 față de 0,940 lei/acțiune la 31.12.2015), fluctuații influențate atât de evoluția pieței locale, cât și a celor externe.

Bursele au fost puternic afectate de încetinirea economiei europene, BREXIT, de problemele legate de dobânzile de referință, cursuri valutare, deflație și prăbușirea pretului petrolului.

Indicele BET s-a apreciat cu 1% în 2016, după ce în perioada 2012 - 2014 a crescut în medie cu 11% pe an.

Indicatori economici financiari – evolutie

Indicatori de rentabilitate		Dec-14	Dec-15	Dec-16
Rentabilitatea Activelor (ROA)				
Profit net (A)	[RON]	4,091,143	(4,459,409)	29,610,138
Total active (B)	[RON]	442,157,695	467,974,581	484,635,515
A/B		0.93%	-0.95%	6.11%

Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)		Dec-14	Dec-15	Dec-16
Profit net (A)	[RON]	4,091,143	(4,459,409)	29,610,138
Capitaluri proprii (B)	[RON]	365,579,741	361,140,518	390,776,564
A/B		1.12%	-1.23%	7.58%

Indicatori de solvabilitate		Dec-14	Dec-15	Dec-16
Grad de indatorare (Datorii vs Active)				
Total datorii (A)	[RON]	76,577,954	106,834,063	93,858,951
Total active (B)	[RON]	442,157,695	467,974,581	484,635,515
A/B		17.32%	22.83%	19.37%

Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)				
Capitaluri proprii (A)	[RON]	365,579,741	361,140,518	390,776,564
Total active (B)	[RON]	442,157,695	467,974,581	484,635,515
A/B		82.68%	77.17%	80.63%

Grad de indatorare (Credite vs. Capitaluri)				
Total Credite (A)	[RON]	36,749,542	45,789,003	49,272,582
Capitaluri proprii (B)	[RON]	365,579,741	361,140,518	390,776,564
A/B		10.05%	12.68%	12.61%

Indicatori de lichiditate		Dec-14	Dec-15	Dec-16
Lichiditatea curenta				
Active curente (A)	[RON]	170,749,931	221,491,153	316,029,353

Datorii curente (B)	[RON]	37,640,818	77,772,701	49,475,602
A/B		4.54	2.85	6.39

Lichiditatea imediata		Dec-14	Dec-15	Dec-16
Active curente (A)	[RON]	170,749,931	221,491,153	316,029,353
Stocuri (B)	[RON]	158,125,501	177,887,026	282,813,138
Datorii curente (C)	[RON]	37,640,818	77,772,701	49,475,602
(A-B)/C		0.34	0.56	0.67

Se observa o stabilizare a indicatorilor economico-financiari, pe de o parte prin profiturile operationale generate de Societate, dar si prin eficientizarea capitalurilor atrase in cursul anului 2016.

Descriere	Dec-15	Dec-16
IFRS Activ Net Contabil	361,140,518	390,776,564
Numar de actiuni	277,866,574	277,866,574
IFRS Activ Net Contabil /Actiune	1.30	1.41
Reevaluare stocuri/terenuri disponibile la vanzare	65,476,258	68,955,678
Exclude:		
Impozit amanat	13,000,347	13,000,347
EPRA Activ Net Contabil	439,617,123	472,732,589
EPRA Activ Net Contabil /Actiune	1.58	1.70

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 pentru vanzare la valoarea realizabila neta.

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

Presedinte CA

Iuliana Mihaela Urda

