

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Voluntari, Sos. Pipera-Tunari nr. 4C,
Centrul de Afaceri Construdava, et. 6,7, jud. Ilfov
Tel.: 021- 230.75.70/71/72, fax: 021- 230.75.81/82/83, mobil: 0729.100.001
Capital social subscris si integral varsat: 277.866.574 Lei
Înmatriculat la O.R.C. de pe lângă T.M.B. sub nr. J23/1927/2006, C.I.F. RO 1553483
Operator de date cu caracter personal, înscrisa în Registrul de Evidenta a Prelucrării de Date cu
Caracter Personal nr. 3406

Nr/

Raportul anual
- Exercițiul financiar 2017 -
Data raportului 26.04.2018

Denumirea societății: “IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR ” S.A. („IMPACT” sau „Societatea”)

Înmatriculare la Oficiul Registrului Comertului: J23/1927/2006.

Cod de Inregistrare fiscala: RO1553483

Sediul: Sos. Pipera Tunari, nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, etaj 6-7, Voluntari, Judetul Ilfov

Telefon: 021/ 230.75.70/71/72, fax: 021/230.75.81/82/83

Capital social subscris si varsat: 277.866.574 Lei

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza: Bursa de Valori Bucuresti, Categoria Premium

1. Analiza activitatii Societații

IMPACT Developer & Contractor a desfasurat in anul 2017, ca activitate principala „Dezvoltare (promovare) imobiliara”, corespunzator codului CAEN 4110.

La 31 decembrie 2017, Societatea are in desfasurare dezvoltari rezidentiale in patru orase din tara, proiectele avand dimensiuni diferite, afladu-se in stadii diferite de finalizare.

Activitatea Impact in 2017 a fost dominata de dezvoltarea unui proiect rezidential major: *cartierul rezidential Greenfield 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) cu finalizarea programata în primul semestru anului 2018. Pentru ultimele 6 blocuri (192 apartamente), lucrarile vor incepe in mai 2018, urmând a fi livrate în a doua jumătate a anului 2019.

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

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.

Un alt obiectiv al Societatii in anul 2017 a fost continuarea demersurilor pentru obtinerea documentatiei tehnice privind proiectul rezidential *Greenfield Timisoarei*, ce va fi dezvoltat pe terenul in suprafata de aproximativ 26 ha detinut de Societate, localizat in Bucuresti, in zona Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea.

Totodata, in cursul anului 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 2,70 ha.

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

In cursul anului 2017, IMPACT a contractat facilitati de credit in valoare de 56,9 milioane lei de la Banca Transilvania si Piraeus Bank, in vederea finalizarii lucrarilor la Ansamblul Platanilor din Greenfield Baneasa, si totodata a emis obligatiuni in valoare totala de 111,9 milioane lei prin 2 emisiuni de obligatiuni.

Una dintre principalele prioritati ale echipei de management a fost adaptarea cat mai eficienta la noile conditii de piata, prin masuri de:

- imbunatatirea competitivitatii produselor companiei prin dezvoltarea unor concepte de apartamente adaptate cerintelor pietei rezidentiale, la un raport calitate / pret foarte bun;
- ajustarea preturilor locuintelor existente in portofoliu, pentru a raspunde cat mai bine nevoilor pietei si pentru a asigura fluxurile de trezorerie necesare Societatii;
- viabilizarea / lotizarea terenurilor in scopul vanzarii, identificarea unor oportunitati pentru terenurile din portofoliu prin atragerea unor parteneriate;
- angajarea unor credite asigurand un grad de indatorare optim - in jurul valorii de 35%.

2. Elemente de evaluare generala a societatii la 31 Decembrie 2017:

Situatiile financiare individuale sunt prezentate conform IFRS, incepand cu anul 2012.

Situatiile financiare individuale aferente anului 2017 sunt intocmite in conformitate cu cerintele Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 pentru aprobarea standardelor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile societatilor ale caror titluri sunt tranzactionate pe o piata reglementata si cu modificarile ulterioare.

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Indicator</i>	<i>Valoare (Lei)</i>
a.	Profit net	52,306,703
b.	Cifra de afaceri (Venituri Operationale)	120,265,896
c.	Cheltuieli operationale	(104,401,878)
d.	Lichiditate (numerar la sfarsitul perioadei)	44,515,734

3. Evolutia vanzarilor in 2017

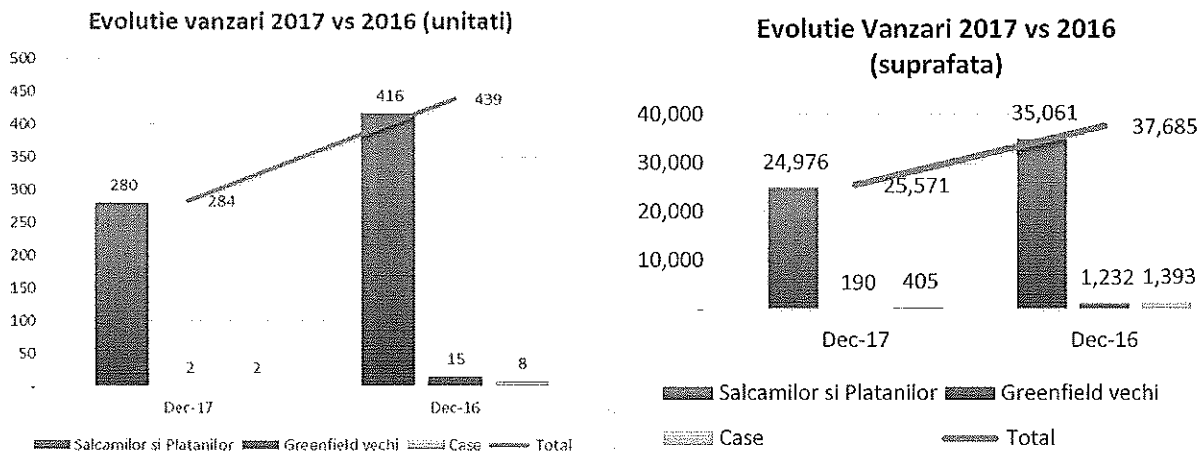
O influenta semnificativa in veniturile operationale au avut veniturile din vanzarea imobilelor din Ansamblul Salcamilor si Platanilor, aproximativ 109,700,000 lei.

Vanzari de apartamente si case

In anul 2017 vanzarile au atins un numar de **284 imobile** (apartamente si case) si **52 locuri de parcare, 7 loturi de teren si 1 terasa** totalizand o suprafata **totala construita de 25.571 mp**, cu 32,1% mai mica comparativ cu anul precedent (37.685 mp). Suplimentar, la 31 dec.2017 erau semnate **29 promisiuni si rezervari** pentru apartamente.

Valoarea medie a unei tranzactii la sfarsitul anului 2017 a crescut cu peste 14%, de la aproximativ 73.449 EUR in 2016, la 83.788 EUR in 2017, in timp ce vanzarile au scazut cu 35,3%, de la 439 unitati la sfarsitul anului 2016, la 284 unitati la 31 decembrie 2017.

Pana la 31 decembrie 2017, din Ansamblul Salcamilor (924 apartamente), au fost semnate 877 contracte, iar din Ansamblul Platanilor (752 apartamente) 188 contracte.



Cresterea de la 1 ianuarie 2016 a valorii limite a unui imobil, de la 380.000 lei la 450.000 lei, ce beneficiaza de cota de TVA redusa la 5% a dus la posibilitatea accesarii cumparatorilor la apartamente de 3 si 4 camere, devenind mult mai atractive.

Vanzarea loturilor de teren

Pana la 31 decembrie 2017 au fost vandute **7 loturi de teren**, 1 la Oradea in suprafata de 622 mp, 1 lot de teren la Voluntari in suprafata de 431 mp, 1 lot de teren in Bucuresti (cartier Amber) in suprafata de 407 mp, 1 lot de teren in Constanta (cartier Zenit) in suprafata de 287 mp, 1 in Boreal Constanta, de 364 mp si 2 in Blume in suprafata de 678 mp, fata de aceeaasi perioada a anului anterior, cand au fost vandute 11 loturi de teren in suprafata de 4.717 mp. La sfarsitul anului 2017 suprafata de terenuri vanduta, totalizand 2.789 mp este cu 40,80% mai mica fata de anul 2016.

Reducerea volumului de vanzari a terenurilor este accentuata de apetitul scazut al cumparatorilor pentru acest produs cumulat cu lipsa produselor financiare destinate achizitiei de terenuri. Strategia Societatii referitoare la terenuri, este, in principal, maximizarea valorii si lichidizarea portofoliului de terenuri din proiectele aflate in derulare din Oradea si in Constanta.

Venituri din inchirieri

Activitatea de inchiriere a apartamentelor nu constituie o prioritate pentru Societate in ultimii ani. Majoritatea locuintelor ale caror contracte de inchiriere au incetat incepand din anul 2015 au fost vandute, astfel ca la finele anului 2017 mai erau doar 5 locuinte inchiriate, care se vor vinde la incetarea contractelor de inchiriere.

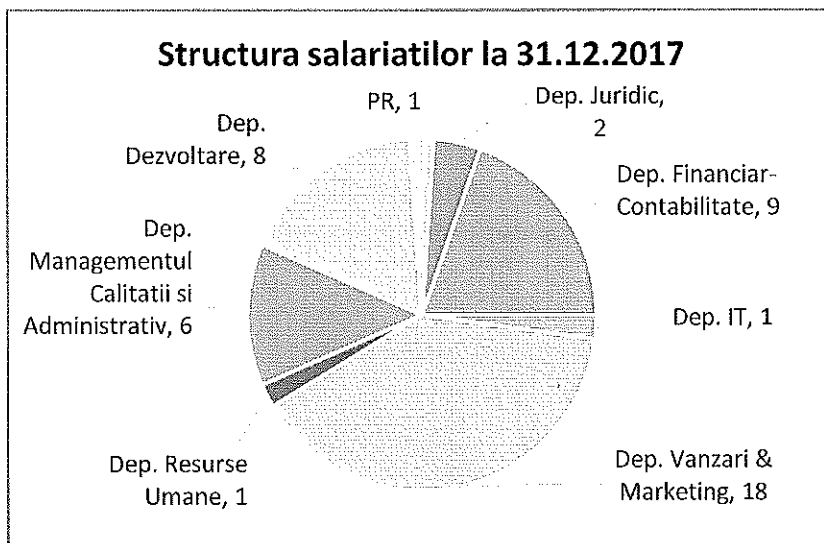
4. Alte informatii despre companie:

Structura salariatilor

Societatea avea la sfarsitul anului 2017 un numar de 46 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.



5. Elemente de management al riscului

Pentru prevenirea riscurilor de lichiditate, Societatea (i) intocmeste rapoarte de cash-flow pentru perioade de 5 ani, 1 an si lunar; si (ii) 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:

- ✓ set de proceduri interne prin care se asigura separarea responsabilitatilor;
- ✓ audit intern;
- ✓ „4 eyes principle” – 2 semnaturi pe toate documentele societatii (contracte, ordine de plata etc.)
- ✓ 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.

6. Elemente de perspectiva privind activitatea societății

În primăvara anului 2017, Impact a început construcția unui cartier nou în Greenfield Baneasa, respectiv **Ansamblul Platanilor**. Primul ciclu de producție a fost format din 21 blocuri, respectiv 476 apartamente (48.000 mp SCD), iar al doilea vizează construcția a 18 blocuri, respectiv 468 apartamente (42.000 mp SCD).

Astfel în a doua jumătate a anului 2017 au fost începute lucrările la 12 blocuri, respectiv 276 apartamente cu finalizarea planificată în primul semestru al anului 2018. Pentru următoarele 6 blocuri construcția va începe în luna mai 2018, acestea urmând a fi livrate în a doua jumătate a anului 2019.

În toamna anului 2018 va începe autorizarea Greenfield Plaza, complex dedicat comunității din cartierul Greenfield Baneasa, ce va include un centru SPA, piscine, terenuri de fotbal și de tenis, școala și grădinița, 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.

Principiile generale care stau la baza construirii bugetului pentru 2018, cât și pentru anii următori, și a planului de acțiuni pentru anul în curs, sunt următoarele:

- Creșterea cifrei de afaceri și a veniturilor obținute din vânzarea de locuințe noi cu 30% comparativ cu anul 2017
- Optimizarea costurilor de funcționare și administrare
- Finalizarea lucrărilor în Ansamblul Platanilor din Greenfield Baneasa precum și elaborarea documentațiilor necesare dezvoltării etapelor viitoare în acest cartier
- Identificarea unor oportunități de colaborare/dezvoltare/vanzare pentru terenurile din portofoliu (Oradea, Constanta, Neptun)
- Minimizarea ciclurilor de producție și respectiv de vânzare al imobilelor construite în vederea maximizării profitabilității capitalului investit și minimizarea termenelor de recuperare a investiției
- Transferul infrastructurii/rețelelor disponibile din proiectele finalizate către operatorii autorizați
- Gestionarea mai eficientă și lichidizarea activelor non-core (active care nu sunt necesare activității principale a Societății)
- Angajarea unor credite noi pentru dezvoltări viitoare, limitând gradul de îndatorare al Societății la maximum 35%
- Identificarea unor loturi de teren în București și în orașele cu populație mai mare de 250.000 locuitori pentru dezvoltarea unor proiecte cu dimensiuni mari (700 – 2.000 apartamente)
- Implementarea unui plan strategic de afaceri pe 5 ani în vederea extinderii portofoliului de proiecte și creșterii performanței financiare
- Implementarea unui sistem mai riguros de bugetare anual cu revizuire trimestrială în vederea planificării cu acuratețe ridicată a noilor proiecte și a controlului în timp real al costurilor și al rezultatelor financiare
- Implementarea unei politici antreprenoriale și de proiect management adecvate și eficiente
- Principiul solidarității interdepartamentale și al concordanței cu politica generală a Societății
- Principiul raportării pe fiecare departament. Pentru fiecare proiect, lucrările se vor executa doar în baza unui buget bine documentat și stabilit în prealabil. Fiecare contractare trebuie să se încadreze în bugetul stabilit.

- 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
- Reorganizarea structurii organizationale conform proceselor si fluxurilor de lucru in vederea eficientizarii, cresterii productivitatii, dar si a responsabilitatii angajatilor
- Implementarea unui standard eficient de comunicare si transparenta in scopul promovarii in comunitatea investitorilor si a analistilor.

In pregatirea actualului buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2018 nu au fost estimate influente pentru care nu exista informatii certe de anticipare.

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.

7. Activele corporale si stocurile societatii la 31.12.2017

La 31 decembrie 2017 si la 31 decembrie 2016, cladirile si terenurile Societatii au fost reevaluate 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.

	Terenuri si cladiri	Masini, echipamente si vehicule	Mobilier si instalatii	Active aflate in constructie	Total
COST					
1 ianuarie 2017	14.230.973	3.160.288	1.007.599	-	18.398.859
Achizitii	3.372.566	100.496	42.924	1.769.826	5.285.812
Vanzari / casari	(2.823.378)	(601.457)	(5.165)	-	(3.430.000)
Cresteri / (diminuari) din reevaluare	-	-	-	(1.129.181)	(1.129.181)
31 decembrie 2017	14.780.160	2.659.327	1.045.358	640.646	19.125.490
AMORTIZARE					
1 ianuarie 2017	9.563.630	1.977.485	813.689	-	12.354.804
Amortizarea in cursul anului	226.110	345.507	73.576	-	645.193
Pierderi din depreciere	(1.699.316)	-	-	-	(1.699.316)
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	(304.708)	(551.377)	(3.349)	-	(859.434)
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluării	-	-	-	-	-
31 decembrie 2017	7.785.716	1.771.615	883.916	-	10.441.247
VALORI CONTABILE					
1 ianuarie 2017	4.667.343	1.182.803	193.910	-	6.044.056

31 decembrie 2017	<u>6.994.445</u>	<u>887.712</u>	<u>161.442</u>		<u>8.684.244</u>
COST					
1 ianuarie 2016	<u>14.143.540</u>	<u>2.576.692</u>	<u>871.110</u>	-	<u>17.591.343</u>
Achizitii	92.198	583.595	136.489	-	812.282
Vanzari / casari	(4.766)	-	-	-	(4.766)
Cresteri / (diminuari) din reevaluare	-	-	-	-	-
31 decembrie 2016	<u>14.230.973</u>	<u>3.160.288</u>	<u>1.007.599</u>	-	<u>18.398.859</u>

AMORTIZARE	Terenuri si cladiri	Masini, echipamente si vehicule	Mobilier si instalatii	Active aflate in constructie	Total
1 ianuarie 2016	<u>9.403.738</u>	<u>1.704.596</u>	<u>760.233</u>	-	<u>11.868.567</u>
Amortizarea in cursul anului	238.427	272.889	53.456	-	564.772
Pierderi din depreciere	(78.536)	-	-	-	(78.536)
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	-	-	-	-	-
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluarii	-	-	-	-	-
31 decembrie 2016	<u>9.563.630</u>	<u>1.977.485</u>	<u>813.689</u>	-	<u>12.354.804</u>

VALORI CONTABILE

1 ianuarie 2016	<u>4.739.802</u>	<u>872.096</u>	<u>110.877</u>	-	<u>5.722.775</u>
31 decembrie 2016	<u>4.667.343</u>	<u>1.182.803</u>	<u>193.909</u>	-	<u>6.044.055</u>

Pierderi din depreciere

In cursul anului 2017, in urma rapoartelor de reevaluare pentru cladiri si terenuri, nu au fost inregistrate pierderi din depreciere care sa fie inregistrate la cheltuieli prin rezultatul anului curent.

O parte din terenurile clasificate ca imobilizari corporale includ terenuri aferente complexelor rezidentiale pe care sunt amplasate retele de utilitati. Pana in anul 2013, Societatea obtinea beneficii din aceste imobilizari corporale in forma de marja adaugata la refacturarile de utilitati catre locatari. In 2013, Societatea a decis sa externalizeze sau sa renunte la aceasta activitate din cauza rentabilitatii scazute, dar si datorita faptului ca aceasta activitate nu este o activitate principala a Societatii. Astfel, conducerea Societatii considera ca terenurile si constructiile respective nu vor putea aduce beneficii directe si masurabile, valoarea lor de utilizare fiind redusa la valoarea recuperabila.

Societatea a inregistrat o pierdere din depreciere calculata ca diferenta intre valoarea contabila si cea de utilizare a acestor active.

INVESTITII IMOBILIARE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sold la 1 ianuarie	<u>136.736.403</u>	<u>214.898.889</u>

Intrari		388.933
Transfer din / in stocuri. net		(77.125.806)
Iesiri	(156.545)	(1.917.666)
Modificari in valoarea justa	56.762.767	492.053
Sold la 31 decembrie	193.342.626	136.736.403

Investitiile imobiliare cuprind terenuri si proprietati rezidentiale detinute cu scopul cresterii de valoare sau obtinerea de venituri din chirii. Toate contractele de inchiriere aferente proprietatilor rezidentiale incluse in Investitii Imobiliare si inchiriate tertilor, prevad o perioada initiala de 1 an, fara indexarea chiriei la preturile de consum. Nu sunt percepute chirii contingente.

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii, in suma 191.050.757 Lei la 31 decembrie 2017 (134.657.210 Lei la finele lui 2016), au o suprafata totala de 429.185 mp (2016: 429.185 mp) si reprezinta 98% din investitiile imobiliare in sold (2016: 98%). Aceste terenuri sunt localizate in Bucuresti (367.163 mp) si in tara (Constanta, Oradea).

Stocuri

	31 dec. 2017	31 dec. 2016
Terenuri	141.786.992	154.318.520
Ajustari pentru deprecierea terenurilor	(2.395.642)	(2.395.642)
Alte materiale consumabile	359.633	238.797
Rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	82.035.207	100.736.289
Ajustari pentru deprecierea rețelelor de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	(17.232.273)	(15.988.614)
Proprietati imobiliare finalizate	93.581.072	53.113.644
Ajustari pentru deprecierea proprietati imobiliare finalizate	(892.284)	(7.216.304)
Avansuri pentru achizitia stocurilor	51.563	6.448
	297.294.269	282.813.138

Terenurile cu o valoare recuperabila de 139.391.350 Lei la 31 decembrie 2017 (2016: de 151.922.878 Lei) includ terenuri pe care Societatea intentioneaza sa dezvolte noi proiecte imobiliare, in special in Bucuresti, dar si loturi de teren viabilizate (Oradea si Constanta).

Proprietatile imobiliare finalizate cu o valoare recuperabila de 92.688.788 Lei la 31 decembrie 2017 (2016: 45.897.340 Lei) se refera integral la apartamente detinute de catre Societate in vederea vanzarii.

In anul 2017 stocurile recunoscute in costul vanzarilor au fost in suma 66.109.484 Lei la 31 Decembrie 2017 (2016: 92.022.102 Lei). In anul 2017 pierderile din diminuarea valorii stocurilor pana la valoarea realizabila neta au fost in suma de 7.171.806 lei (2016: 4.764.360 lei). Reluarile pierderilor din diminuari de valoare au fost in suma de 717.131 lei (2016: 1.799.265 lei). Pierderile din diminuari de valoare si

reluarile pierderilor din diminuari de valoare sunt prezentate pe baza neta si incluse in „Pierderi de valoare a activelor” din Situatia individuala a profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global.

8. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

Compania IMPACT Developer & Contractor SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996, iar incepand cu anul 2006 actiunile sale, in numar de **277.866.574** sunt cotate la categoria I. Din Ianuarie 2015, actiunile IMPACT Developer & Contractor se tranzactioneaza la categoria **Premium**, conform noii segmentari a Bursei de Valori Bucuresti.

In aprilie 2014, Adunarea Generala a Actionarilor a aprobat majorarea Capitalului Social cu suma de 80.000.000 Lei prin emiterea de noi actiuni, de la 197.866.574 Lei la 277.866.574 Lei. Subscrierea s-a derulat in perioada 20.06.2014 – 29.07.2014, fiind subscribe integral cele 80.000.000 de noi actiuni.

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

Detinatorii de actiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, asa cum sunt declarate la anumite perioade de timp si dreptul la 1 vot pentru 10 actiuni in cadrul intalnirilor Societatii.

Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul anului 2017 era de 291,8 mil Lei.

Societatea a platit dividende in 2016, situatia detaliata mai jos.

<i>Anul</i>	<i>Situatia dividendelor</i>
2015	Societatea nu a platit dividende
2016	Societatea a platit dividende
2017	Societatea nu a platit dividende

9. Conducerea Societatii

Consiliul de Administratie

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

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

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

In Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor care a avut loc in data de 28 aprilie 2017, au fost alesi prin vot secret 4 administratori (Laviniu-Dumitru Beze, Daniel Pandele, Ruxandra-Alina Scarlat, Iuliana-Mihaela Urda) pentru un mandat de 4 ani, respectiv pana in data de 27 aprilie 2021.

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.

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

<i>Nume si Prenume</i>	<i>Calificare Profesionala Experienta Profesionala</i>	<i>Functia si Vechimea in functie;</i>
<i>Iuliana Mihaela Urda</i>	Iuliana Mihaela Urda a absolvit Facultatea de Automatica in 1992. A ocupat diverse pozitii in Octogon Total Management (Director de Marketing – 2 ani, apoi Director Executiv – 7 ani). Anterior, timp de 14 ani, Iuliana Mihaela Urda a ocupat diferite pozitii (Country Manager, e-Business Director, Marketing Director) în cadrul companiei Altex Romania.	Administrator si Presedinte al Consiliului de Administratie din 28.04.2017
<i>Gabriel Vasile</i>	Gabriel Vasile a absolvit Academia de Studii Economice - Facultatea de Economie Generala, in 1994. Gabriel Vasile are peste 15 ani de experienta în conducerea echipelor în departamentul administrativ, auto, asset managemant, financiar si raportare, în industria imobiliara, transporturi si telecomunicatii. Anterior, el a deținut functii precum Director de Operatiuni la TPG Advisory Practice si Quintet Asset Management în sectorul imobiliar si Sef al Departamentului Flota & Raportare la Romtelecom SA. Între iulie 2012 si aprilie 2013 a fost membru al Consiliului Reprezentantilor Actiionarilor de la SIF Muntenia.	Administrator din 30.10.2017
<i>Daniel Pandele</i>	Dl. Daniel Pandele a absolvit Facultatea de Inginerie Mecanica Industriala si Maritima precum si Institutul de Invatamant Superior Constanta, Facultatea de Tehnologia sudarii. Dl. Daniel Pandele are o experienta de peste 30 de ani in domeniul constructiilor rezidentiale cat si a celor comerciale. Totodata o bogata experienta ca Asociat si Administrator la urmatoarele societati: SC Doraly Mall SRL din 2001 pana in prezent; SIF Muntenia intre 2012-2014; SC Danielis Star Company SRL din 2008 pana in prezent; SC Cupa International SRL din 1995 pana in prezent; SC Expo Cupa SRL din 1995-2005; SC Orhideea Tour SRL 1991-1997, SC Expo Cupa SRL in perioada 1995-2005.	Administrator din 28.04.2017

<i>Nume si Prenume</i>	<i>Calificare Profesionala Experienta Profesionala</i>	<i>Funcția si Vechimea in funcție;</i>
<i>Lavinu Dumitru Beze</i>	Dl. Lavinu Beze a absolvit Universitatea de Vest din Timisoara, Facultatea de Matematica, membru ACCA si detine diploma de Consultant autorizat in investitii emisa de CNVM. Dl. Lavinu Beze are o experienta de peste 15 de ani in domeniul consultantei si investitiilor. Din 2008 si pana in prezent este Presedinte al Asociatiei Investitorilor pe Piata de Capital reprezentand asociatia in relatia cu CNVM, Ministerul de Finante, BVB si Parlament. A detinut functia de Membru CA la SC Rolast SA din 2013 pana in 2016, iar anterior in cadrul SC Cominco SA a detinut aceeasi functie incepand cu 2011 pana in 2013 promovand din pozitia de Matematician detinuta incepand cu 2008.	Administrator din 28.04.2017
<i>Ruxandra Alina Scarlat</i>	Dna. Ruxandra-Alina Scarlat a absolvit Facultatea de Drept Bucuresti cu teza in dreptul civil si Academia de Studii Economice (A.S.E) cu specializare in Evolutia Pietei Asigurarilor din perspectiva juridica. Este membru in Baroul Bucuresti din 2002 si membru in Uniunea Nationala a Avocatilor din Romania. A acumulat o experienta de peste 15 ani la unele din cele mai mari case de avocatura din Romania. Incepand din 2013 si pana in prezent ocupa pozitia de avocat titular in cadrul Cabinet de avocat Scarlat Ruxandra-Alina, Managing Associate la Wood & Asociatii din 2008 pana in 2013, aceeasi pozitie si in cadrul SCA Rares Dan & Asociatii intre 2006 si 2008.	Administrator din 28.04.2017

Nu exista nici un acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorii societatii si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator;

Cu privire la persoanele prezentate mai sus , nu exista litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul societatii, precum nici in acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul Impact.

Conducerea Executiva a Companiei

Incepand cu data de 01 septembrie 2016, functia de **Director General** al societatii a fost exercitata de dl. **Bartosz Puzdrowski**, de cetatenie poloneza, acesta avand un mandat de 3 ani.

Incepand cu data de 09.01.2017, Consiliul de Administratie l-a numit pe dl. Gabriel Vasile, ca persoana imputernicita, conform art 1432 alin 5 din Legea 31/1990, privind societatile comerciale, pentru a-si exercita atributiile impreuna cu Directorul General.

In 2017 Director Financiar al Societatii a fost dl. Bogdan Nicolae Geanta.

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 dl. Bartosz Puzdrowski, care a solicitat Societatii incetarea mandatului sau din motive personale, incepand cu data de 1 martie 2018.

Dl. Bogdan Oslobeanu are o experienta de 19 ani in domeniul financiar, al managementului de proiecte industriale si al derularii de proiecte de dezvoltare, lucrând anterior pentru Ernst&Young si KazMunayGas. Este absolvent al Universitatii Politehnice din Bucuresti.

Dl. Bogdan Oslobeanu va continua strategia de dezvoltare a Societatii atat la nivelul proiectelor xistente, cat si va initia noi proiecte care sa consolideze pozitia de top pe care Impact o detine in acest moment pe piata rezidentiala.

Filialele Societatii

La data de **31 decembrie 2017**, Societatea Impact detine investitii in urmatoarele parti afiliate:

	Drept de proprietate	Valoarea bruta (Lei)	Depreciere (Lei)	Valoarea contabila (Lei)
Actual Invest House	6,23%	109.950	(109.950)	0
Clearline Development and Management	100%	22.420.000	(8.022.774)	14.397.226
Bergamot Developements	99%	41.790.990		41.790.990
Bergamot Developements Phase II	99%	990		990
Impact Finance	99%	990		990
		64.322.920	(8.132.724)	56.190.196

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 Developements S.R.L.**, companie din cadrul grupului cu obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care incepand cu 2018 va dezvolta un ansamblu rezidential însumând cca. 51.382 mp construiti, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima faza din ansamblul rezidential Luxuria Domenii Residence, care per total include cca. 65.000 mp construiti pe un teren de aproximativ 22.982 mp din Bucuresti, în zona Expozitiei-Domenii.
- d) **Bergamot Developements Phase II S.R.L.**, companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care urmeaza sa dezvolte faza II (130 de apartamente) a ansamblului residential Luxuria Domenii Residence, constand in 13.618 mp construiti, pe un teren de 5.769 mp.
- e) **Impact Finance & Developements S.R.L.** are un rol important in diversificarea gamei de servicii conexe vanzarii de locuinte. Impact Finance & Developements colaboreaza cu cele mai importante

institutiile financiare din Romania in scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase pentru clientii care achizitioneaza locuinte.

10. Situatia financiar-contabila

Prezentarea situatiei economico-financiare pentru anul 2017 comparativ cu anii precedenti:

	Indicatori conform IFRS (Lei)	2016	2017
Indicatori de rezultate	Venituri operationale, din care:	157,781,366	120,265,896
	Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	144,550,045	109,711,513
	Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chiriasilor	4,184,235	7,904,661
	Venituri din vanzare de investitii imobiliare	2,189,510	0
	Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	-	762,180
	Alte venituri de natura operationala	1,257,429	1,887,542
	Alte venituri operationale - Litigiu ANAF	5,600,147	-
	Cheltuieli operationale, din care:	(120,813,025)	(104,401,878)
	Valoarea contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(92,022,102)	(66,109,484)
	Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(2,878,913)	(3,264,092)
	Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1,917,666)	(150,892)
	Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(2,528,353)	(2,441,903)
	Servicii prestate de terti	(9,201,795)	(13,956,190)
	Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(8,312,244)	(10,276,725)
	Alte cheltuieli de natura operationala	(3,951,952)	(8,202,592)
	Rezultat operational	36,968,341	15,864,018
	Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(664,545)	(772,562)
	Pierderi de valoare a activelor, altele decat Invest. Imobiliare	(5,643,512)	(5,276,151)
	Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Invest. Imobiliare	492,053	56,762,767
	Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor	31,152,337	66,578,072
Costul financiar net	(1,542,199)	(4,464,058)	
Profit/Pierdere brut(a)	29,610,138	62,114,014	
Impozit pe profit	0	(9,807,312)	
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	29,610,138	52,306,702	
Indicatori de Patrimoniu	Imobilizari corporale	6,044,055	8,684,244
	Investitii imobiliare	136,736,403	193,342,626
	Imobilizari necorporale	232,663	144,339
	Imobilizari financiare	14,377,226	56,190,196
	Creante immobilizate	11,215,815	6,183,966
	Total active immobilizate	168,606,162	264,545,371
	Stocuri	282,813,138	297,294,269
	Total active circulante	316,029,353	366,129,629
	Total active	484,635,515	630,675,000
	Capital social	277,866,574	277,866,574
Capitaluri proprii	390,776,564	431,854,275	

	Indicatori conform IFRS (Lei)	2016	2017
	Total datorii	93,858,951	198,820,725
	Total pasive	484,635,515	630,675,000

	Indicatori conform IFRS (Lei)	2016	2017
Fluxuri de numerar	Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie 2017	17,080,848	17,432,180
	Numerar net din activitati de exploatare	(11,636,823)	(59,147,996)
	Numerar net utilizat in activitati de investitii	542,578	(2,508,424)
	Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	11,445,577	91,457,834
	Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului	-	-
	Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie 2017	17,432,180	44,515,734

Indicatori economici financiari – evolutie

<i>Indicatori de rentabilitate</i>		Dec-15	Dec-16	Dec-17
Rentabilitatea Activelor (ROA)				
Profit net (A)	[Lei]	(4,459,409)	29,610,138	52,306,703
Total active (B)	[Lei]	467,974,581	484,635,515	630,675,000
A/B		-0.95%	6.11%	8.29%

Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)		Dec-15	Dec-16	Dec-17
Profit net (A)	[Lei]	(4,459,409)	29,610,138	52,306,703
Capitaluri proprii (B)	[Lei]	361,140,518	390,776,564	431,854,275
A/B		-1.23%	7.58%	12.11%

<i>Indicatori de solvabilitate</i>		Dec-15	Dec-16	Dec-17
Grad de indatorare (Datorii vs Active)				
Total datorii (A)	[Lei]	106,834,063	93,858,951	198,820,725
Total active (B)	[Lei]	467,974,581	484,635,515	630,675,000
A/B		22.83%	19.37%	31.5%

Solvabilitate Patrimoniala (Capitaluri vs Active)		Dec-15	Dec-16	Dec-17
Capitaluri proprii (A)	[Lei]	361,140,518	390,776,564	431,854,275
Total active (B)	[Lei]	467,974,581	484,635,515	630,675,000
A/B		77.17%	80.63%	68.47%

Levier Financiar (Credite vs. Capitaluri)		Dec-15	Dec-16	Dec-17
Total Credite (A)	[Lei]	45,789,003	57,234,580	148,004,619
Capitaluri proprii (B)	[Lei]	361,140,518	390,776,564	431,854,275
A/B		12.68%	14.65%	34.27%

Indicatori de lichiditate		Dec-15	Dec-16	Dec-17
Lichiditatea curenta				
Active curente (A)	[Lei]	221,491,153	316,029,353	366,129,629
Datorii curente (B)	[Lei]	77,772,701	49,475,602	43,680,981
A/B		2.85	6.39	8.38

Lichiditatea imediata		Dec-15	Dec-16	Dec-17
Active curente (A)	[Lei]	221,491,153	316,029,353	366,129,629
Stocuri (B)	[Lei]	177,887,026	282,813,138	297,294,269
Datorii curente (C)	[Lei]	77,772,701	49,475,602	43,680,981
(A-B)/C		0.56	0.67	1.58

11. Guvernanta Corporativa

Guvernanta corporativa respecta legislatia romana in vigoare, asigurand 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 guvernanta 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.

Incepand cu anul 2014 Impact a adoptat urmatoarele documente care fundamenteaza guvernanta corporativa:

- Codul anticoruptie
- Codul de conduita
- Valorile etice ale Companiei
- Politica pentru securitate si sanatate la locul de munca, dreptul muncii, mediu
- Politica de raportare

In septembrie 2015, BVB a emis un nou Cod de Guvernanta Corporativa. Prevederile noului Cod sunt examinate cu atentie de catre Societate, iar statusul conformarii cu prevederile acestuia este evaluat in mod corespunzator de catre Societate.

De-a lungul anilor, Societatea s-a conformat cu prevederile CGC si in prezent intreprinde demersuri pentru a se conforma si cu prevederilor noului Cod.

Presedinte C.A.

Iuliana Mihaela Urda



Director General

Bogdan Oslobeanu



Director Financiar

Elisabeta Ion

