



**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**

**Sediu:** Voluntari, Șos. Pipera-Tunari nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, et. 6, 7, Jud. Ilfov.

**Punct de lucru:** Willbrook Platinum Business & Convention Center,

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

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

Capital social subscris și integral vărsat: 277.866.574 RON

Înmatriculat la O. R. C. de pe lângă T. M. B. sub nr. J 23/1927/2006, C.I.F. RO 1553483

Operator de date cu caracter personal, înscrisă în Registrul de Evidență a Prelucrării de Date cu Caracter Personal nr. 3406



Nr. 10476.../ 22.04.2016

**Raportul anual**  
**- Exercițiul financiar 2015 -**  
Data raportului 22.04.2016

**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 RON

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

## 1. Analiza activitatii Societății

IMPACT Developer & Contractor a desfășurat in anul 2015, ca activitate principala activitatea de „Dezvoltare (promovare) imobiliara”, corespunzător codului CAEN 4110.

In anul 1995, compania a introdus pe piata de profil din Romania conceptul de ansamblu rezidential, devenind unul dintre cei mai importanti jucatori in domeniu. Incepand din anul 1996, Societatea este cotata la Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

In anul 2006, actiunile companiei au fost promovate la categoria I a Bursei de Valori, devenind **prima** companie din sectorul dezvoltarii imobiliare si a constructiilor care a facut acest lucru. Din Ianuarie 2015, actiunile IMPACT Developer & Contractor se tranzactioneaza la categoria **Premium**, conform noii segmentari a Bursei de Valori Bucuresti.

In ultimii 24 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 2015, compania era implicata in dezvoltari rezidentiale situate in patru orase din tara, fiecare proiect avand dimensiuni diferite si aflate in stadii diferite de finalizare. Activitatea IMPACT este dominata de un proiect major: **ansamblul rezidential GREENFIELD** din Bucuresti.

2014 a reprezentat anul relansarii IMPACT in domeniul dezvoltarilor 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 sau 4 camere. Ansamblul Salcamilor completeaza complexul GREENFIELD, alaturandu-se celor cinci cartiere deja existente – Blue, Rubin, Topaz, Onix si Quartz.

Totodata s-a pregătit documentația pentru demararea construcției altor 39 de blocuri, ce vor reprezenta **Ansamblul Platanilor**, având 888 apartamente, ce vor fi finalizate începând cu trim.4 al acestui an.

Un alt obiectiv major al societății în anul 2016, este demararea documentației tehnice pentru dezvoltarea unui nou proiect rezidențial în București, în zona Prelungirea Ghencea - Bd. Timisoara, unde societatea deține un teren în suprafața de aproximativ 26 ha.

Totodata, în anul 2015 a început analiza, pregătirea și realizarea documentației de proiectare aferente proiectului din Bd. Barbu Vacarescu, proiect ce a demarat în septembrie 2014 cu achiziționarea dreptului de proprietate asupra unui teren în suprafața de 2,6 ha.

De asemenea, activitatea societății este concentrată asupra pregătirii documentației necesare construcției centrului urban Greenfield Plaza, în suprafața totală de 10.400 mp, care va include un centru SPA, spații comerciale și de servicii, de aproximativ 8.000 mp și un sediu administrativ având 2.400 mp.

Societatea intenționează accelerarea ciclurilor de producție și standardizarea produselor, astfel încât oferta IMPACT să se muleze pe cererea pieței, acestea fiind preocupări principale ale managementului în perioada curentă, în vederea atingerii obiectivelor de vânzări și profitabilitate.

Pentru finanțarea dezvoltărilor rezidențiale, pe lângă sursele proprii de finanțare - profitul reinvestit, se urmărește cofinanțarea cheltuielilor de dezvoltare prin credite bancare.

De asemenea, pentru susținerea activității de dezvoltare și finanțarea proiectelor menționate, societatea și-a propus obținerea unei finanțări de pe piața de capital de până la 135 milioane lei prin emisiunea de obligațiuni corporative. În acest sens Adunarea Generală din 7 noiembrie 2015 a aprobat modificarea condițiilor emisiunii de obligațiuni, iar managementul companiei a început demersurile pentru realizarea prospectului de emisiune.

În cursul anului 2015, IMPACT a contractat facilități de credit în valoare de 76,4 milioane lei de la Banca Transilvania și Libra Bank, în vederea finalizării lucrărilor la Ansamblul Salcamilor – fazele 2, 3 și 4.

Una dintre principalele priorități ale echipei de management a fost adaptarea cât mai eficientă la noile condiții de piață prin măsuri de:

- (i) îmbunătățirea competitivității produselor companiei prin dezvoltarea unor concepte de apartamente adaptate cerințelor pieței rezidențiale, la un raport calitate / pret foarte bun;
- (ii) ajustarea prețurilor locuințelor existente în portofoliu, pentru a răspunde cât mai bine nevoilor pieței și pentru a asigura fluxurile de trezorerie necesare Societății;
- (iii) viabilizarea / lotizarea terenurilor în scopul vânzării, identificarea unor oportunități pentru terenurile din portofoliu prin atragerea unor parteneriate
- (iv) angajarea unor credite, un grad de îndatorare optim în jurul valorii de 20%

## **2. Elemente de evaluare generală a societății la 31 Decembrie 2015:**

Situațiile financiare individuale sunt prezentate începând cu anul 2012 conform IFRS.

Situațiile financiare individuale aferente anului 2015 sunt întocmite în conformitate cu cerințele Ordinului Ministrului Finanțelor 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</i>	<i>U.M.</i>
a.	Pierdere bruta	(4,459,409)	RON
b.	Cifra de afaceri (Venituri Operationale)	117,157,155	RON
c.	Export	-	
d.	Cheltuieli operationale	(107,768,695)	RON
e.	Alte cheltuieli operationale - Litigiu ANAF	(17,200,000)	RON
F.	Lichiditate (numerar la sfarsitul perioadei)	17,080,848	RON

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 specifice de piata, reusind sa gestioneze realitatile existente si sa identifice resurse de explorare a unor noi oportunitati de business. In acest scop, managementul companiei continua sa urmareasca tendintele si evolutia pietei si crede in inovatie si in reinventarea proceselor de lucru, pentru ca IMPACT Developer & Contractor sa devina lider al pietei imobiliare, atat la nivel local, cat si regional.

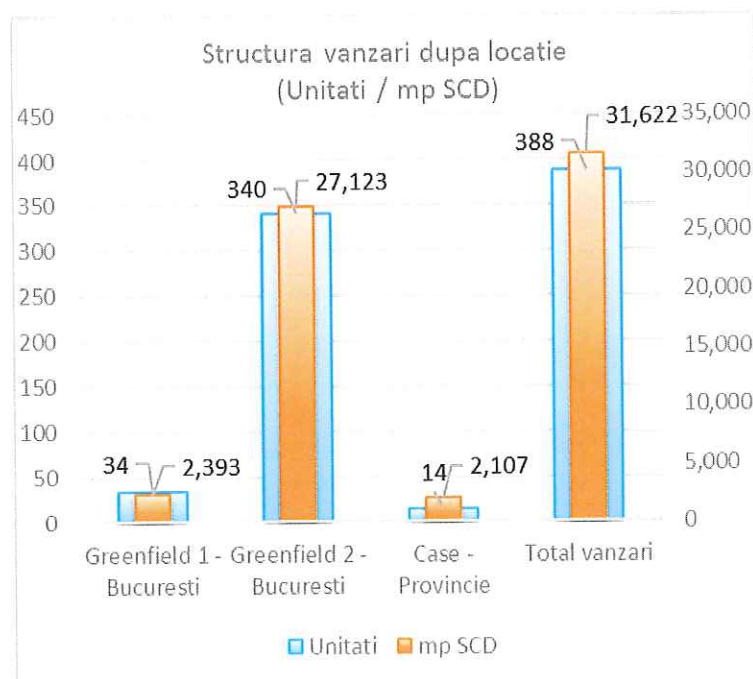
### 3. Evolutia vanzarilor in 2015

- **Vanzarea locuintelor finalizate in Bucuresti, Ploiesti, Oradea si Constanta. In anul 2015 s-au vandut 388 case si apartamente, cu o suprafata construita desfasurata de 31.622 mp.**

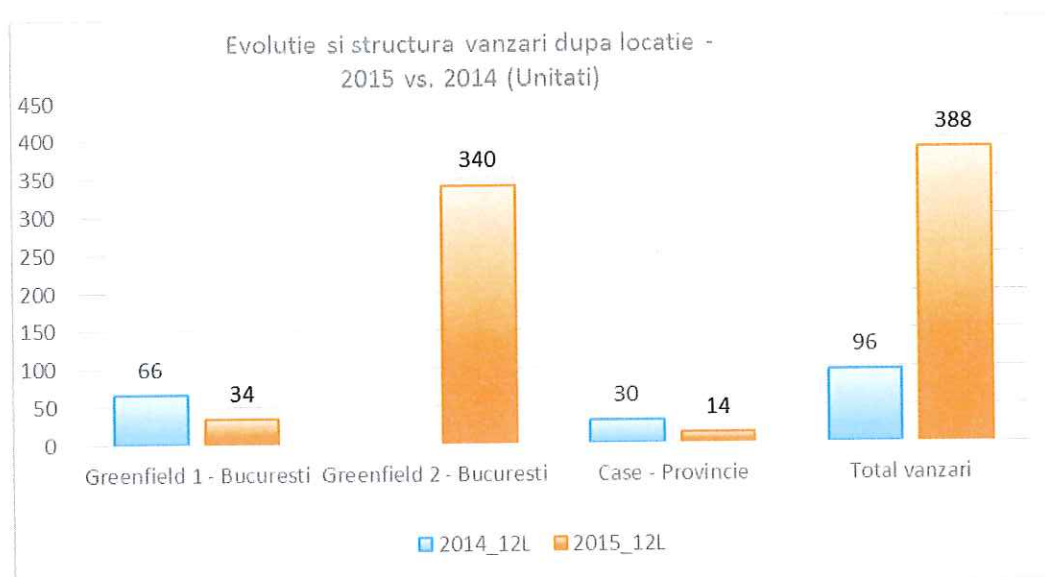
Vanzarile de locuinte s-au realizat in:

- Bucuresti - GREENFIELD 2 - Ansamblul Salcamilor: 340 apartamente
- Bucuresti - GREENFIELD 1 - 34 apartamente
- alte cartiere din tara : 14 case.

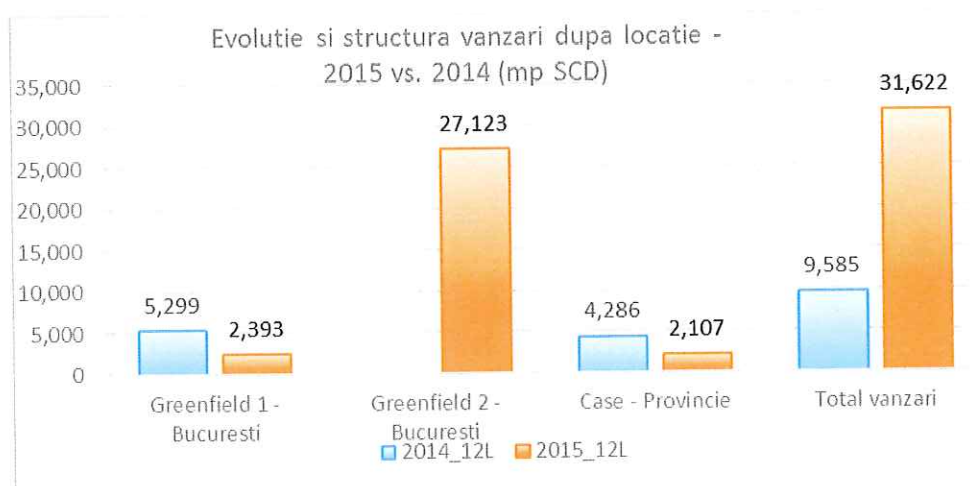
Comparativ cu anul 2014, s-a inregistrat o crestere remarcabila a vanzarilor de apartamente din GREENFIELD, ca urmare a finalizarii dezvoltarilor rezidentiale incepute de Impact in vara anului 2014 -- ansamblurile SALCAMILOR 1 si 2 (18 blocuri si 504 apartamente).



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.

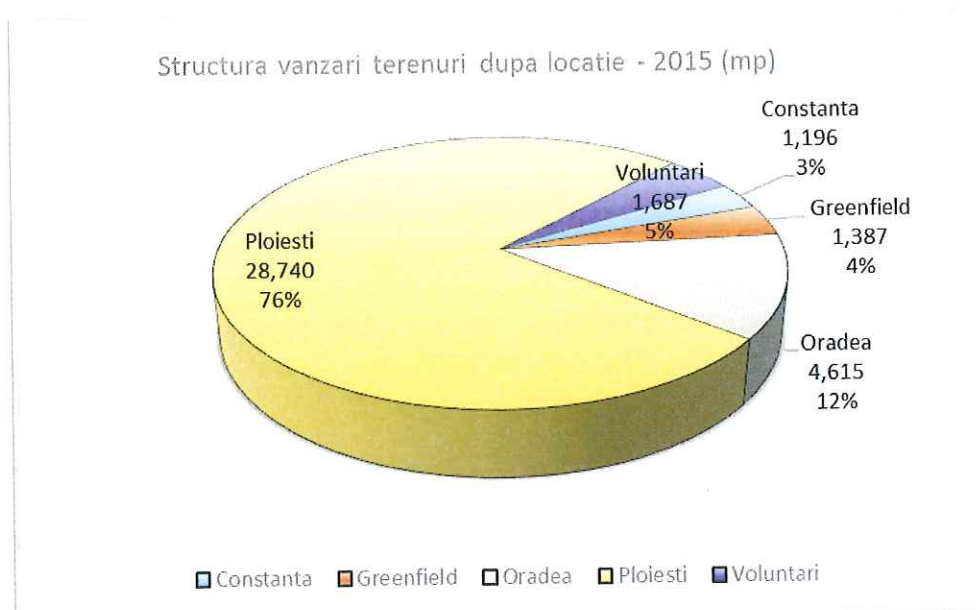


Avand in vedere ca a crescut considerabil numarul unitatilor vandute in 2015 fata de 2014, a crescut proportional si suprafata construita desfasurata vanduta cu aproximativ 22.000 mp.

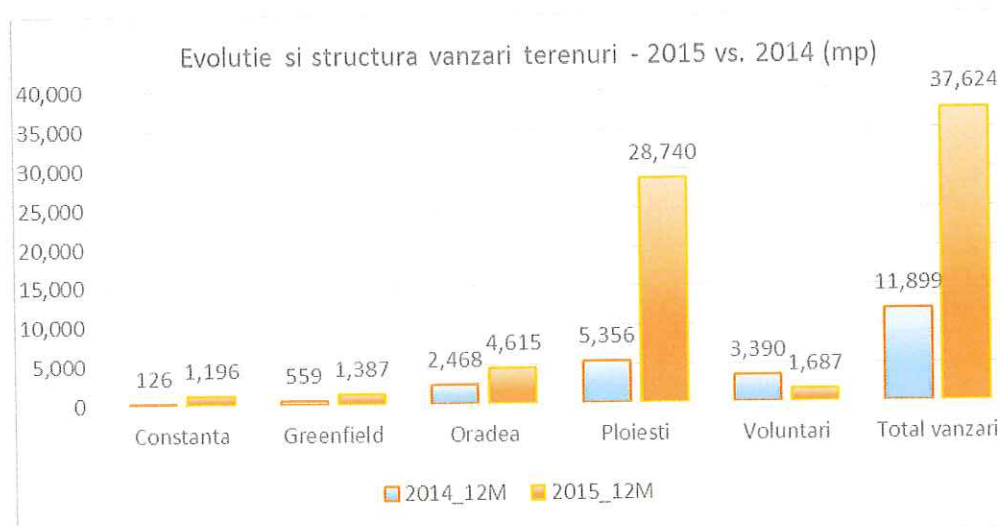


- **Oferirea la vanzare a loturilor de teren persoanelor fizice si persoanelor juridice, pentru dezvoltarea de case sau de mici spatii comerciale.**

In anul 2015 au fost vandute loturi de teren in suprafata 37.624 mp in Ploiesti, Voluntari, Constanta, Oradea si Bucuresti.



Fata de anul 2014, vanzarile de loturi de teren au crescut de 3 ori, in principal pe seama activitatilor de vanzare sustinuta intens si concretizata in lichidizarea portofoliului de terenuri din proiectul de la Ploiesti (in suprafata de peste 28.000 mp).



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

Activitatea de inchiriere a apartamentelor nu mai constituie o prioritate pentru societate in ultimii ani. Majoritatea locuintelor ale caror contracte de inchiriere au incetat in anul 2015, au fost vandute, astfel ca numarul locuintelor inchiriate a scazut de la 21 locuinte la sfarsitul lui decembrie 2014, la 8 locuinte la sfarsitul lunii decembrie 2015.

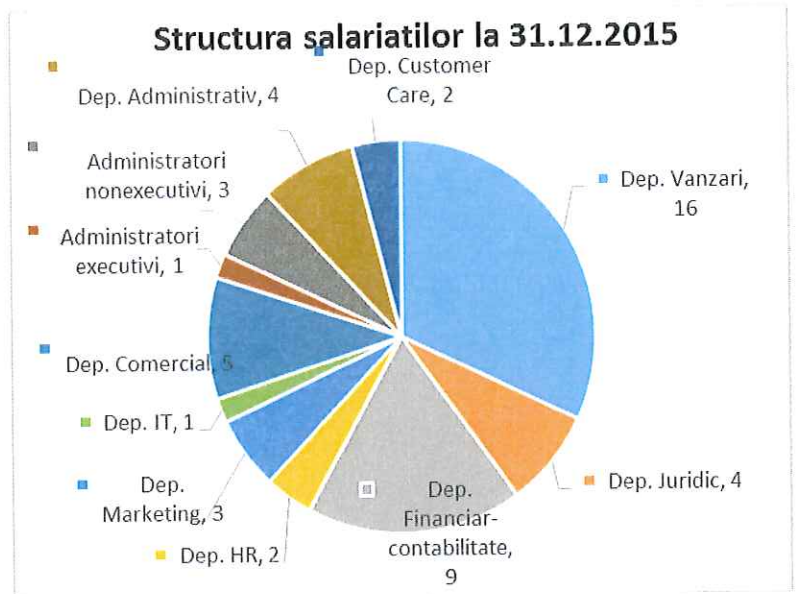
#### 4. Alte informatii despre companie:

##### Structura salariatilor

Societatea avea la sfarsitul anului 2015 un numar de 50 salariati din care 1 persoana se afla in concediu de ingrijire copil, 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 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 Contractare: 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 si Directorul Financiar;
- 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 angajatilor cu rol in control sau management, administratorilor, angajatilor cu pozitii de executie, auditorilor, partenerilor de afaceri si colaboratorilor. In cadrul IMPACT se aplica, astfel, 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 linie cu viziunea strategică impusă de noua echipă de management a IMPACT, de permanentă adaptare la evoluțiile pieței imobiliare și de menținere a eficienței companiei, Impact și-a propus pentru anul în curs, obiective prin care să răspundă eficient nevoilor pieței, clienților, dar și partenerilor.

Optimismul asupra pieței, dar și în ceea ce privește relația pe care IMPACT o are cu clienții săi are la bază, atât diversificarea produselor imobiliare, cât și a celor financiare oferite, compania reușind astfel să răspundă atât accesului dificil la sursele de finanțare, cât și așteptărilor tot mai ridicate ale clienților referitoare la calitatea habitatului.

La baza construcției propunerii de buget a stat planul de vânzări al companiei.

Concret, pentru anul 2016 se estimează vânzările următoare:

### 1) 783 de imobile, dintre care:

- 33 de unități din stocul actual de imobile
- 750 de unități din dezvoltările noi.

Planul de dezvoltare pentru 2016 are în vedere continuarea construcțiilor pentru încă 39 blocuri de apartamente Fazele 5, 6 și 7 din cartierul Greenfield, totalizând 90.000 mp, după cum urmează:

- 26.000 mp – lucrările vor începe în aprilie 2016
- 22.000 mp – lucrările vor începe în mai 2016
- 42.000 mp - lucrările vor începe în septembrie 2016

### 2) 10.000 mp loturi de teren în Constanța.

### 3) Pregătirea documentației de proiectare și autorizare aferente proiectului Ghencea Timisoarei

### 4) Pregătirea documentației de proiectare aferente proiectului Barbu Vacarescu.

## 7. Activele corporale și stocurile societății la 31.12.2015 sunt prezentate în următorul tabel:

La 31 decembrie 2015 și la 31 decembrie 2014, clădirile și terenurile Societății au fost reevaluate de către Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluatori externi, independenți, autorizați de către Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ("ANEVAR"), având experiența recentă în ceea ce privește locația și categoria proprietății evaluate.

	<u>Terenuri și clădiri</u>	<u>Masini, echipamente și vehicule</u>	<u>Mobilier și instalații</u>	<u>Active aflate în construcție</u>	<u>Total</u>
<b>COST</b>					
1 ianuarie 2014	15,796,134	2,147,390	773,172	-	18,716,696
Achiziții	-	248,068	47,212	-	295,280
Vânzări / casări	(143,878)	(58,440)	-	-	(202,318)
Creșteri / (diminuări) din reevaluare	6,958	-	-	-	6,958
Eliminarea amortizării acumulate la data reevaluării	(53,551)	-	-	-	(53,551)
<b>31 decembrie 2014</b>	<b>15,605,663</b>	<b>2,337,018</b>	<b>820,384</b>	-	<b>18,763,065</b>

<b>AMORTIZARE</b>					
Sold la 1 ianuarie 2014	9,567,103	1,516,125	485,342	-	11,568,570
Amortizarea in cursul anului	263,362	96,184	135,756	-	495,302
Pierderi din depreciere	215,103	-	-	-	215,103
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	-	(58,440)	-	-	(58,440)
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluarii	(53,551)	-	-	-	(53,551)
<b>31 decembrie 2014</b>	<b>9,992,017</b>	<b>1,553,869</b>	<b>621,098</b>	<b>-</b>	<b>12,166,984</b>
<b>VALORI CONTABILE</b>					
<b>1 ianuarie 2014</b>	<b>6,229,031</b>	<b>631,265</b>	<b>287,830</b>	<b>-</b>	<b>7,148,126</b>
<b>31 decembrie 2014</b>	<b>5,613,646</b>	<b>783,149</b>	<b>199,286</b>	<b>-</b>	<b>6,596,081</b>

	<b>Terenuri si cladiri</b>	<b>Masini, echipamente si vehicule</b>	<b>Mobilier si instalatii</b>	<b>Active aflate in constructie</b>	<b>Total</b>
<b>COST</b>					
1 ianuarie 2015	15,605,663	2,337,018	820,384	-	18,763,065
Achizitii	146,000	259,354	50,726	178,698	634,777
Vanzari / casari	(1,555,990)	(19,680)	-	(178,698)	(1,754,368)
Cresteri / (diminuari) din reevaluare	(52,132)	-	-	-	(52,132)
<b>31 decembrie 2015</b>	<b>14,143,540</b>	<b>2,576,692</b>	<b>871,110</b>	<b>-</b>	<b>17,591,343</b>
<b>AMORTIZARE</b>					
1 ianuarie 2015	9,992,017	1,553,869	621,098	-	12,166,984
Amortizarea in cursul anului	244,324	170,407	139,135	-	553,865
Pierderi din depreciere	(691,439)	-	-	-	(691,439)
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	(93,714)	(19,680)	-	-	(113,394)
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluarii	(47,449)	-	-	-	(47,449)
<b>31 decembrie 2015</b>	<b>9,403,738</b>	<b>1,704,596</b>	<b>760,233</b>	<b>-</b>	<b>11,868,567</b>
<b>VALORI CONTABILE</b>					
<b>1 ianuarie 2015</b>	<b>5,613,646</b>	<b>783,149</b>	<b>199,286</b>	<b>-</b>	<b>6,596,081</b>
<b>31 decembrie 2015</b>	<b>4,739,802</b>	<b>872,096</b>	<b>110,877</b>	<b>-</b>	<b>5,722,775</b>

### Pierderi din depreciere

In cursul anului 2015, in urma rapoartelor de reevaluare pentru cladiri si terenuri, conducerea a decis inregistrarea unei pierderi din depreciere de 4.683 lei fiind trecute 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>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Sold la 1 ianuarie</b>	<b>230,979,061</b>	<b>230.662.919</b>
Transfer din / in stocuri, net	(13,586,973)	(9.821.455)
Vanzari	(4,238,327)	(6.829.995)
Modificari in valoarea justa	1,745,128	16.967.592
<b>Sold la 31 decembrie</b>	<b>214,898,889</b>	<b>230.979.061</b>

Investitiile imobiliare cuprind terenuri si proprietati rezidentiale detinute cu scopul cresterii valorii. De asemenea, proprietatile rezidentiale incluse in investitii imobiliare cuprind si imobile inchiriate tertilor. Toate contractele de inchiriere aferente acestor proprietati prevad o perioada initiala de 1 an, iar chiriiile anuale nu sunt indexate la preturile de consum. Prelungirile ulterioare sunt negociate cu locatarii, acestea fiind, in medie, pe 1 an. Nu sunt percepute chirii contingente.

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii, in suma de 211.239.458 lei la 31 decembrie 2015 (2014: 223.034.510 lei), au o suprafata totala de 686.530 mp (2014: 720.947) si reprezinta 98% din investitiile imobiliare in sold (2014: 97%). Aceste terenuri sunt localizate in Bucuresti (624.508 mp) si in tara (Constanta, Oradea).

### Stocuri

	<u>31 decembrie 2015</u>	<u>31 decembrie 2014</u>
Terenuri	87.025.497	83.407.810
Ajustari pentru deprecierea terenurilor	(2.395.642)	(3.329.972)
Retele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	64.196.449	75.106.091
Ajustari pentru deprecierea retelelor de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	(11.224.254)	(10.295.152)
Proprietati imobiliare finalizate	48.109.366	23.522.850
Ajustari pentru deprecierea proprietati imobiliare finalizate	(9.015.568)	(10.961.491)
Avansuri pentru achizitia stocurilor	1.191.178	675.365
	<b>177.887.026</b>	<b>158.125.501</b>

Terenurile cu o valoare recuperabila de 84.629.855 lei la 31 decembrie 2015 (2014: de 80.077.838 lei) includ terenuri pe care Societatea intentioneaza sa dezvolte noi proiecte imobiliare, in special in Bucuresti, dar si teren pe care Societatea intentioneaza sa il valorifice prin vanzare de loturi de teren viabilizate (Oradea si

Constanta, Ploiesti). In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2014, Societatea a achizitionat un lot de teren in Bucuresti pe care intentioneaza sa dezvolte proiecte imobiliare de lux.

Rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie cu o valoare recuperabila de 52.972.195 lei la 31 decembrie 2015 (2014: 64.810.939 lei) se refera la echivalentul lucrarilor si serviciilor capitalizate, prestate de catre Societate sau Societati de catre furnizori, cu privire la racordarea proprietatilor la utilitati, proiectare si studii de fezabilitate.

Proprietati imobiliare finalizate cu o valoare recuperabila de 39.093.798 lei la 31 decembrie 2015 (2014: 12.561.359 lei) se refera integral la apartamente detinute de catre Societate in vederea vanzarii.

## 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 RON prin emiterea de noi actiuni, de la 197.866.574 RON la 277.866.574 RON. Subscrierea s-a derulat in perioada 20.06.2014 – 29.07.2014, fiind subscribe integral cele 80.000.000 de noi actiuni.

Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul anului 2015 era de 57,7 mil EUR.  
Societatea nu a platit dividende in ultimii 3 ani.

<i>Anul</i>	<i>Situația dividendelor</i>
2013	Societatea nu a platit dividende
2014	Societatea nu a platit dividende
2015	Societatea nu a platit dividende

## 9. Conducerea Societatii

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;
- Gabriel Vasile, Administrator;
- Liviu Stan, Administrator si Director General si de Achizitii;
- Konstantinos Tasoulas, Administrator;
- Victor Rachita, Administrator.

Dna. Iuliana Mihaela Urda a fost aleasa membru al Consiliului 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.

DI. Gabriel Vasile a fost ales administrator, membru al Consiliului de Administratie, in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 16 septembrie 2013, DI. Liviu Stan a fost ales administrator, membru al Consiliului de Administratie, in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 25 aprilie 2014, iar DI. Konstantinos Tasoulas a fost ales administrator, membru al Consiliului de Administratie, de catre Adunarea Generala Ordinara care a avut loc in data de 25.04.2015. DI Lucian Claudiu Mateescu a exercitat functia de Administrator si Director General pana la data de 14 decembrie 2015. Membrii Consiliului de Administratie al IMPACT au luat act de demisia dlui Lucian Claudiu Mateescu din functia de Administrator si Director General, incepand cu data de 14 decembrie 2015.

Consiliul de Administratie a decis numirea provizorie, in functia de Director General, a dlui. Liviu Stan, care ocupă și funcția de Director de Achizitii.

Consiliul de Administratie este structurat astfel incat permite indeplinirea indatoririlor cu diligența. 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>Data nașteri</i>	<i>Calificare Profesionala Experienta Profesionala</i>	<i>Funcția si Vechimea in funcție;</i>
<b><i>Iuliana Mihaela Urda</i></b>	1968	Iuliana Mihaela Urda detine functia de Director Executiv la Octogon Total Management din noiembrie 2011, fiind promovată de la poziția de Director de Marketing, pe care a avut-o în perioada iunie 2009 - noiembrie 2011. În perioada 1995-2009, Iuliana Mihaela Urda a ocupat diferite poziții în cadrul companiei Altex Romania, care inregistra cifre de afaceri de cca 300 mio. euro.	Administrator și Președinte al Consiliului de Administratie din 26.04.2013
<b><i>Gabriel Vasile</i></b>	1969	Gabriel Vasile a absolvit Academia de Studii Economice - Facultatea de Economie Generala, in 1994. Gabriel Vasile are peste 15 ani de experiență în conducerea echipelor în departamentul administrativ, auto, asset management, financiar și raportare, în industria imobiliara, transporturi si telecomunicații. Anterior, el a deținut funcții precum Director de Operațiuni la TPG Advisory Practice și Quintet Asset Management în sectorul imobiliar și Șef al Departamentului Flota & Raportare la Romtelecom SA. Între iulie 2012 și aprilie 2013 a fost membru al Consiliului Reprezentanților Acționarilor de la SIF Muntenia.	Administrator din 16.09.2013

<b>Nume si Prenume</b>	<b>Data nașteri</b>	<b>Calificare Profesionala Experienta Profesionala</b>	<b>Functia si Vechimea in functie;</b>
<b>Liviu Stan</b>	1957	Liviu Stan a absolvit Facultatea de Mecanica la Institutul Politehnic din București. Liviu Stan are o experienta de peste 20 de ani in domeniul firmelor cu materiale de constructii si o bogata experienta in domeniul antreprenoriatului ocupand pozitia de Managing Partner la urmatoarele societati: SC DufaTec SRL din 2010, SC Shop24Automatic SRL in perioada 2007-2010, SC Global Real Invest SRL in perioada 2004 – 2005, SC Dufa Romania SRL in perioada 1997 – 2005, SC Ivex International SRL in perioada 1992 – 2003. Incepand cu anul 2007 a dezvoltat pe cont propriu proiectul imobiliar Nord Residence evaluat la 4.5 mil euro, iar din 2012 este consultant in strategia de afaceri a proiectului imobiliar Piata Pipera.	Administrator din 25.04.2014
<b>Konstantinos Tasoulas</b>	1969	Constantinos Tassoulas a lucrat la divizia de Investment Banking la Alpha Bank Grecia, ca Senior Project Manager in sectorul de Investitii Imobiliare si Financiare, cu accent geografic în regiunea balcanică. Cu o experienta solida de peste 19 ani in sectorul bancar, a lucrat în bănci străine și grecești importante. Dl. Tassoulas are expertiza în Structured Real Estate Finance and Investments, Corporate Banking si de asemenea competente de baza in domenii precum Finantarea Proiectelor, Creditare, Distressed Debt, Leasing, Forfaiting, Trade Finance, Corporate Finance, Structured Capital Markets Products and Real Estate Advisory. Dl.Tassoulas este un manager cu orientare pe rezultatele, cu un istoric de succes dovedit, o bună cunoaștere a pietei imobiliare din Grecia si Balcani si are contacte bune cu principalii actori locali și internaționali în Imobiliare și domeniul Corporate.	Administrator provizoriu din 02.10.2014
<b>Victor Rachita Minculescu</b>	1974	Victor Rachita Minculescu a absolvit Academia de Studii Economice (A.S.E) cu specializarea Management si are acumulata o experienta de peste 14 ani in Real Estate, lucrând din anul 2002 in cadrul mai multor companii de consultanta in domeniu.	Administrator provizoriu din 15.02.2016

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

Consiliul de Administratie a decis ca dl. Bogdan Nicolae Geanta, Director Financiar, si dl. Liviu Stan, Director General si de Achizitii, sunt imputerniciti sa reprezinte societatea, in conformitate cu prevederile art.143 indice 2 alin 5 din Legea 31/1990, privind societatile comerciale, incepand cu data de 14.12.2015.

Nume	Prenume	Functie	Cetatenia
Stan	Liviu	Director General si de Achizitii	Romana
Geanta	Bogdan Nicolae	Director Financiar	Romana

### Liviu Stan - Director Achizitii – din mai 2014 si Director General din 2015

Liviu Stan are o experienta de peste 20 de ani in domeniul firmelor cu materiale de constructii si o bogata experienta in domeniul antreprenoriatului, ocupand pozitia de Managing Partner la urmatoarele societati: SC DufaTec SRL din 2010, SC Shop24Automatic SRL, in perioada 2007-2010, SC Global Real Invest SRL, in perioada 2004 – 2005, SC Dufa Romania SRL in perioada 1997 – 2005. Incepand cu anul 2007 a dezvoltat pe cont propriu proiectul imobiliar Nord Residence, evaluat la 4.5 mil euro.

Directorul de achizitii coordoneaza si dezvolta politica de achizitii a companiei. Dezvolta si extinde relatia cu reseaua de furnizori si actualizeaza parteneriatele cu potentiali ofertanti.

### Bogdan Nicolae Geanta - Director Financiar – din iulie 2013

Bogdan Geanta a absolvit Facultatea de Contabilitate si Facultatea de Drept si are peste 10 ani experienta in distributie, retail si real estate.

Este responsabil cu Planificarea financiara a afacerii, monitorizarea zilnica a operatiunilor financiare si responsabil cu raportarea financiara si managementul costurilor.

## Filialele Societatii

Filialele Societatii ("Filialele") si natura activitatii acestora sunt dupa cum urmeaza:

	Tara de inregistrare	Natura activitatii	31 decembrie 2015	31 decembrie 2014
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Actual Invest House SRL	Romania	Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract	✓	✓

Clearline Development and Management SRL (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, iar pentru acest proiect exista un litigiu prezentat in rapoartele curente.

Actual Invest House S.R.L, o companie in cadrul Grupului IMPACT, are un rol important in diversificarea gamei de servicii conexe vanzarii de locuinte. ACTUAL INVEST HOUSE colaboreaza cu cele mai importante institutii financiare din România in scopul gasirii unor solutii de creditare complete, acordate in cel mai scurt timp posibil pentru clientii care urmeaza sa achizitioneze o locuinta. Totodata, ofera servicii de administrare pentru noile dezvoltari rezidentiale si servicii de mobilare si decoratiuni interioare prin parteneriatul cu furnizorii de top, la preturi avantajoase, folosind materiale si echipamente de calitate superioara.

## 10. Situatia financiar-contabila

Prezentarea situatiei economico-financiare pentru anul 2015 comparativ cu anii precedenti:

	Indicatori conform IFRS (RON)	2013	2014	2015
Indicatori de rezultate	<b>Venituri operationale, din care:</b>	<b>36,915,587</b>	<b>32,599,575</b>	<b>117,157,155</b>
	Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	21,985,516	21,171,873	106,484,670
	Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate	5,062,229	4,377,164	4,123,351
	Venituri din vanzare de investitii imobiliare	8,698,124	6,088,013	4,295,138
	Activitate prestata de catre entitate si capitalizata			0
	Alte venituri de natura operationala	1,169,718	962,525	2,253,996
	<b>Cheltuieli operationale, din care:</b>	<b>-63,728,594</b>	<b>-47,586,325</b>	<b>124,968,695</b>
	Valoarea contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	-20,434,728	-22,687,973	-72,147,934
	Costuri operationale aferente proprietatilor vandute / inchiriate	-3,262,874	-2,778,621	-2,703,858
	Valoarea contabila a investitiilor imobiliare vandute	-9,576,654	-6,829,995	-4,238,327
	Cheltuieli privind consumabilele	-1,692,434	-3,465,610	-4,687,171
	Servicii prestate de terti	-8,932,056	-1,705,169	-6,991,621
	Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	-2,663,987	-4,374,609	-8,162,218
	Alte cheltuieli de natura operationala	-17,165,861	-5,744,348	-8,837,566
	Provizioane	0	0	-17,200,000
	<b>Rezultat operational (EBITDA)</b>	<b>-26,813,007</b>	<b>-14,986,750</b>	<b>-7,811,540</b>
	Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	-655,338	-522,975	-625,588
	Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	-23,149,027	4,543,299	3,721,254
	Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	9,731,037	16,967,592	1,745,128
	<b>Rezultat operational (EBIT)</b>	<b>-40,886,335</b>	<b>6,001,166</b>	<b>-2,970,746</b>
Costul financiar net	-3,765,543	-1,774,771	-1,488,663	
<b>Profit /(Pierdere) brut(a) (EBT)</b>	<b>-44,651,878</b>	<b>4,226,395</b>	<b>-4,459,409</b>	
Impozit pe profit	2,194,258	-135,252	0	
<b>Profitul / (pierderea) net(a) a(l) perioadei</b>	<b>-42,457,620</b>	<b>4,091,143</b>	<b>-4,459,409</b>	

	Indicatori conform IFRS (RON)	2013	2014	2015
Indicatori de Patrimoniu	Imobilizari corporale	7,148,126	6,596,081	5,722,775
	Investitii imobiliare	230,662,919	230,979,061	214,898,889
	Imobilizari necorporale	17,840	154,405	117,491
	Imobilizari financiare	14,377,226	14,377,276	14,377,226
	Creante imobilizate	19,823,286	19,300,941	11,367,047
	<b>Total active imobilizate</b>	<b>272,029,397</b>	<b>271,407,764</b>	<b>246,483,428</b>
	Stocuri	86,415,696	158,125,501	177,887,026
	<b>Total active circulante</b>	<b>99,631,101</b>	<b>170,749,931</b>	<b>221,491,153</b>

	<b>Total active</b>	<b>371,660,498</b>	<b>442,157,695</b>	<b>467,974,581</b>
	Capital social	205,330,158	277,866,574	277,866,574
	<b>Capitaluri proprii</b>	<b>281,430,511</b>	<b>365,579,741</b>	<b>361,140,518</b>
	<b>Total datorii</b>	<b>90,229,987</b>	<b>76,577,954</b>	<b>106,834,063</b>
	<b>Total pasive</b>	<b>371,660,498</b>	<b>442,157,695</b>	<b>467,974,581</b>

	Indicatori conform IFRS (RON)	2013	2014	2015
Fluxuri de numerar	<b>Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>	<b>1,581,101</b>	<b>4,543,781</b>	<b>3,464,726</b>
	Numerar net din activitati de exploatare	-3,038,801	-65,739,669	7,883,080
	Numerar net utilizat in activitati de investitii	13,628,010	7,174,009	2,080,546
	Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	-7,557,767	57,743,170	3,652,497
	Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului	-68,762	-256,565	0
	<b>Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie</b>	<b>4,543,781</b>	<b>3,464,726</b>	<b>17,080,848</b>

<b>RENTABILITATEA SOLVABILITATEA SI LICHIDITATEA</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Eficienta capitalului angajat</b>			
Profit inainte de dobanzi si impozit (A)	-40,886,335	6,001,166	-2,970,746
Capital angajat (B)	341,093,648	404,516,877	390,201,880
<b>A/B</b>	<b>-12.0%</b>	<b>1.5%</b>	<b>-0.8%</b>
<b>Eficienta capitalului propriu</b>			
Profit net (A)	-42,457,620	4,091,143	-4,459,409
Capital propriu ( B )	281,430,511	365,579,741	361,140,518
<b>A/B</b>	<b>-15.1%</b>	<b>1.12%</b>	<b>-1.23%</b>
<b>Rata datorii</b>			
Total datorii ( A )	90,229,987	76,577,954	106,834,063
Total active ( B )	371,660,498	442,157,695	467,974,581
<b>A/B</b>	<b>24.3%</b>	<b>17.3%</b>	<b>22.8%</b>
<b>Indicatorul lichiditatii curente</b>			
Active curente ( A )	99,631,101	170,749,931	221,491,153
Datorii curente ( B )	30,566,850	37,640,818	77,772,701
<b>A/B</b>	<b>3.26</b>	<b>4.54</b>	<b>2.85</b>
<b>Indicatorul lichiditatii imediate</b>			
Active curente ( A )	99,631,101	170,749,931	221,491,153
Stocuri ( B )	86,415,696	158,125,501	177,887,026
Datorii curente ( C )	30,566,850	37,640,818	77,772,701
<b>( A - B ) / C</b>	<b>0.43</b>	<b>0.34</b>	<b>0.56</b>

## 11. 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.

In vederea construirii unei relatii puternice cu actionarii si potentialii investitori, societatea a adoptat principiile si recomandari Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei De Valori Bucuresti- (CGC-BVB), principii care stau la baza indeplinirii standardelor de buna guvernare corporativa a societatii.

- Structurile pe care se bazeaza sistemul de guvernanta din cadrul societatii Impact: Consiliul de Administratie
- Comitete Consultative
- Conducerea Executiva
- Activitatea de Control Intern
- Activitatea de Managementul Riscului
- Codul de Guvernanta Corporativa

Consiliul de Administratie urmareste ca deciziile luate, cele luate de Adunarile Generale ale Actionarilor, precum si reglementarile interne sa fie conforme cu cerintele legale si implementate in mod adecvat. Consiliul de Administratie are in componenta sa doi administratori independenti.

In cursul anului 2015 Consiliul de Administratie s-a intalnit de 66 de ori. Deciziile au fost luate in conformitate cu prevederile actului constitutiv.

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 / investorilor 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 Governanta 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.

Societatea va continua sa intreprinda demersurile necesare in vederea implementarii prevederilor Codului, iar orice progres semnificativ in acest sens va fi raportat de catre Societate pietei de capital.

**Presedinte C.A.**  
Iuliana Mihaela Urda

**Director General**  
Liviu Stan

**Director Financiar**  
Bogdan Geanta

