

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

RAPORTUL CONSOLIDAT AL
Consiliului de Administratie
Pentru anul 2014



CUPRINS

1. Prezentarea companiei
 - 1.1. Despre IMPACT
 - 1.2. Consiliul de Administratie
 - 1.3. Conducerea Executiva
 - 1.4. Entitati din cadrul Grupului
 - 1.5. Auditorul
 - 1.6. IMPACT pe Piata de Capital
2. Guvernanta Corporativa
3. Activitatea IMPACT in anul 2014
 - 3.1. Piata imobiliara si economia romaneasca in 2014
 - 3.2. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2014
 - 3.3. Principalele obiective ale IMPACT in anul 2014
 - 3.4. Directii strategice pentru vanzarea proiectelor din portofoliu
 - 3.5. Directii strategice pentru vanzarea unor loturi de teren din portofoliu
 - 3.6. Comparatie intre planul bugetat si cel realizat in 2014
4. Alte informatii despre companie
5. Plan de actiune pentru 2015
 - 5.1. Greenfield Residence – faza II
 - 5.2. Loturi de teren pentru case
 - 5.3. Dezvoltarea unui nou proiect in Bucuresti, situat pe Bd. Barbu Vacarescu
6. Surse de finantare a activitatii in anul 2015
7. Indicatori economico-financiari
8. Indicatori de performanta

1. PREZENTAREA COMPANIEI

1.1. Despre IMPACT

IMPACT este una dintre primele companii active pe piata de real estate din Romania, fiind constituita in anul 1991, prin subscripție publica.

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 cotate 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, IMPACT Developer & Contractor face parte din categoria **Premium**, conform noii segmentari a pietei locale de capital.

In ultimii 20 de ani, IMPACT Developer & Contractor a finalizat 16 proiecte de anvergura care insumeaza peste 2.500 de locuinte si peste 25.000 metri patrati de spatii de birouri si comerciale. La 31 decembrie 2014, 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.

Anul 2014 reprezinta anul redefinirii IMPACT, atat in domeniul dezvoltarilor rezidentiale, cat si in cel al achizitiilor strategice de terenuri in scopul dezvoltarilor viitoare.

In acest sens, in data de 6 noiembrie 2014 a avut loc lansarea Ansamblului Salcamilor - noua faza de dezvoltare a cartierului GREENFIELD.

Ansamblul Salcamilor completeaza complexul GREENFIELD, alaturandu-se celor cinci cartiere deja existente – Blue, Rubin, Topaz, Onix si Quartz.

In prima etapa, inceputa in 2014, in Ansamblul Salcamilor s-au construit 9 blocuri cu 5 etaje, alcatuite din 252 de apartamente cu 2, 3 si 4 camere fiecare.

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 ramana printre liderii de pe piata imobiliara, la nivel local si regional.

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;
- Lucian Claudiu Mateescu, Administrator si Director General;
- Gabriel Vasile, Administrator;
- Liviu Stan, Administrator;
- Konstantinos Tasoulas.

Dna Iuliana Mihaela Urda si Dl. Lucian Claudiu Mateescu au fost alesi 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, iar Dl. Konstantinos Tasoulas a fost numit administrator provizoriu in data de 03 octombrie 2014 prin decizia Comitetului Executiv, pana la prima Adunare Generala Ordinara.

In cursul anului 2014, dna Ecaterina Petre a exercitat functia de Administrator pana la data de 25 aprilie 2014, cand responsabilitatile domniei sale au fost preluate de dl. Liviu Stan, iar dna. Draguta Mihaila a exercitat functia de Administrator pana la data de 02 octombrie 2014, cand responsabilitatile domniei sale au fost preluate de dl Konstantinos Tasoulas.

1.3 Conducerea Executiva a Companiei

Lucian Claudiu Mateescu - Director General

In data de 14 iunie 2013, Consiliul de Administratie l-a mandatat in functia de Director General, pe dl. Dl Lucian Claudiu Mateescu. Absolvent al Univesitatii Bucuresti, Facultatea de Fizica, domnia sa are o experienta de peste 10 ani in domeniul dezvoltarilor imobiliare. In perioada 2005 - 2011 a ocupat functia de Director General al Raptis Kavouras, companie de dezvoltare imobiliara, iar din 2011 si pana la preluarea functiei de Director General la IMPACT, dl. Mateescu a fost asociat majoritar si Director General al Devbon.

Bogdan Nicolae Geanta - Director Financiar

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.

Liviu Stan - Director Achizitii

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.

1.4. Entitati din cadrul Grupului

Structura actionarilor la sfarsitul perioadelor de raportare pentru IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA, a fost dupa cum urmeaza:

	31 decembrie 2014		31 decembrie 2013	
	Numarul de actiuni	Drept de proprietate	Numarul de actiuni	Drept de proprietate
Gheorghe Iaciu	136.279.221	49,04%	87.543.842	44,24%
Andrici Adrian	45.426.801	16,35%	31.963.035	16,15%
Salinik Limited loc. Nicosia CYP	-	-	19.994.265	10,10%
Alti actionari	96.160.552	34,61%	58.365.432	29,51%
	<u>277.866.574</u>	<u>100,000%</u>	<u>197.866.574</u>	<u>100,00%</u>

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 un vot la fiecare 10 actiuni in cadrul intalnirilor Societatii.

IMPACT detinea titluri de participare la sfarsitul anului 2014 la urmatoarele societati:

	Nota	Drept de proprietate	
		31 decembrie 2014	31 decembrie 2013
Clearline Development and Management SRL		100,00%	100,00%
Actual Invest House		100,00%	100,00%
Destiny Wheel SRL	29	<i>neaplicabil</i>	99,98%
Millenium Consult Invest 2002 SRL*	29	<i>neaplicabil</i>	99,99%

* contabilizat in anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 prin metoda punerii in echivalenta

** *Destiny Wheel SRL si Millenium Consult Invest 2002 SRL au fost lichidate in cursul anului 2014.*

La 30 septembrie 2014 conducerea Grupului a decis dizolvarea Destiny Wheel SRL. In cele 9 luni pana la 30 septembrie 2014 filiala a contribuit cu o pierdere de 898.788 lei.

La 30 aprilie 2014 conducerea Grupului a decis dizolvarea Millenium Consult Invest 2002 SRL. In cele 4 luni pana la 30 aprilie 2014 filiala a contribuit cu un profit de 1.244.979 lei.

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 avantajoase si in cel mai scurt timp posibil pentru clientii care urmeaza sa achizitioneze o locuinta. Totodata ofera servicii de administrare pentru noile dezvoltari rezidentiale si servicii de mobilare si decoratiuni interioare prin parteneriatul cu furnizorii de top, la preturi avantajoase, folosind materiale de calitate superioara.

1.5.Auditorul IMPACT

KPMG Audit SRL a fost desemnat prin hotarare AGA sa auditeze situatiile financiare pentru anul 2014, 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.

1.6 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 (feb.2014 – feb. 2015)



Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul anului 2014 era de 92 mil EUR.

Evolutie Indice BET (feb.2014 – feb. 2015)

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

Printre actionarii care detineau peste 10% din actiunile firmei la data de 31.12.2014 se numara: Gheorghe Iaciu cu 49,04% si Andrici Adrian cu 16,35% din capitalul social.

La sfarsitul anului 2014, 21,38% dintre actiuni erau detinute de persoane juridice si 78,62% din actiuni erau detinute de persoane fizice.

Indicele BET a inregistrat o crestere de 9% pe parcursul anului 2014, iar actiunile IMP au inregistrat o crestere de aproape trei ori fata de inceputul anului (1.4850 lei/actiune la 31.12.2014), dupa o crestere sustinuta si in anul precedent.



Interesul pentru actiunile IMPACT a crescut dupa ce, in luna martie 2013, in actionariatul firmei a intrat dl. Gheorghe Iaciu. In perioada iunie – iulie 2014 s-a finalizat cu succes operatiunea de majorare a capitalului social cu suma de 80.000.000 lei, de la 197.866.574 lei, la 277.866.574 lei, cele 80.000.000 de actiuni fiind subscribe integral in doua etape. In etapa I au fost subscribe 66.639.834 actiuni, iar in etapa a II-a au fost subscribe 13.360.166 actiuni.

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 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 pe site-ului companiei 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 site-ului, in legatura cu deciziile luate in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor si rezultatul detaliat al votului. Compania pune, de asemenea, la dispozitia 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.

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



3. ACTIVITATEA IMPACT IN 2014

3.1. Piata imobiliara si economia romaneasca in 2014 - Imagine de ansamblu.

PIB

Romania a inregistrat in 2014 o crestere economica de 2,9%, comparativ cu anul anterior, motoarele de evolutie fiind industria, comunicatiile si impozitele nete pe produs, potrivit datelor Institutului National de Statistica (INS).

Astfel, potrivit INS, produsul intern brut s-a situat anul trecut la 669,5 miliarde lei (150,8 miliarde euro). La cresterea PIB, industria a avut o contributie de 0,9% la si o pondere de 24% la formarea acestuia, se arata in comunicatul Institutului National de Statistica.

Totodata, informatiile si comunicatiile, cu un plus al volumului de activitate de 11%, au avut un aport de 0,6% la cresterea PIB, la o pondere de 6% la formarea acestuia.

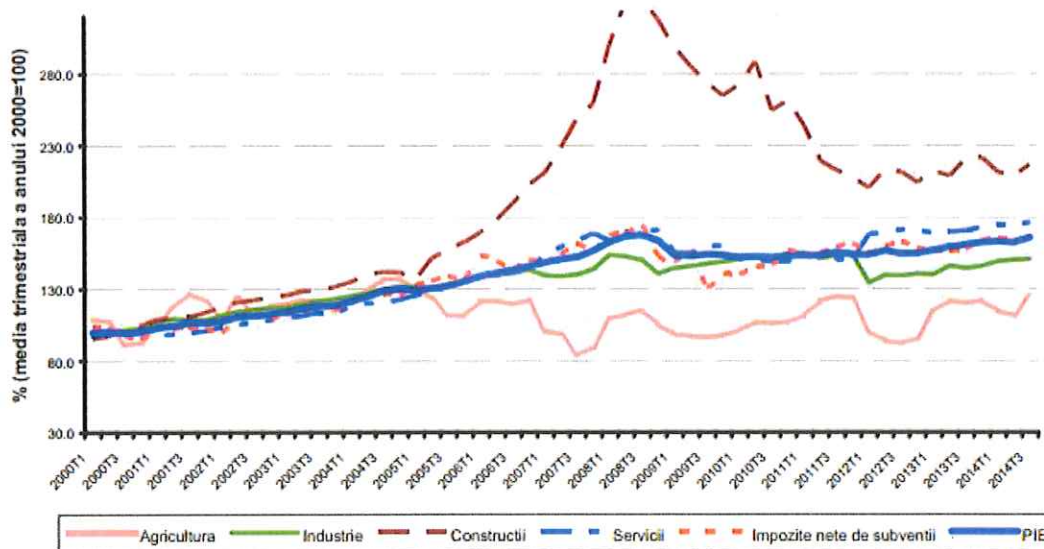
O contributie pozitiva au avut-o si impozitele nete pe produs (0,4%), a caror pondere la formarea PIB a fost de 11,5% si care au inregistrat o crestere a volumului lor cu 3,4%.

De asemenea, contributiile de cate 0,3% la avansul economic au adus categoria comert cu ridicata si cu amanuntul, precum si sectorul activitati profesionale.

Agricultura, silvicultura si pescuitul au adus un plus de 0,1% la cresterea economica de anul trecut, la fel ca activitatile de spectacole, culturale si recreative, reparatiile de produse de uz casnic si alte servicii. Constructiile au reprezentat un sector neutru, cu contributie "zero", precum si categoria administratie publica si aparare.

Pe de alta parte, reducerea volumului de activitate din sectorul de intermediere financiara si asigurari cu 2,7% a avut un impact negativ asupra evolutiei PIB, contributia sa la cresterea economica fiind de -0,1%.

Evolutia PIB - serie ajustata sezonier



Sursa: INS

Din punctul de vedere al utilizării PIB, cele mai importante contribuții la creșterea acestuia le-au avut cheltuielile pentru consumul final al gospodăriilor populației (+2,9%), cu o pondere de 60,9% la utilizarea PIB și al cărui volum s-a majorat cu 4,9%, precum și cheltuielile pentru consumul final al administrațiilor publice (+0,6%), cu o pondere de 14,2% la utilizarea PIB și al cărui volum s-a majorat cu 3,8%.

Ca urmare a scăderii volumului formării brute de capital fix cu 3,6%, aceasta a avut o contribuție negativă la creșterea PIB de 0,8%.

Rata Somajului

Rata somajului înregistrată la sfârșitul lunii decembrie 2014, la nivel național, a fost de 5,29%, mai mare cu 0,11 pp față de cea din luna noiembrie a anului 2014 și mai mică cu 0,36 pp față de cea din luna decembrie a anului 2013.

În ceea ce privește numărul total al somerilor înregistrați în evidențele agenților județene pentru ocuparea forței de muncă, la finele lunii decembrie 2014, acesta era mai mare cu 9.489 de persoane față de finele lunii precedente, ajungând la 478.338 de persoane.

Rata Inflației

În 2014 inflația s-a situat la 1.07% an/an, evoluție în decelerare de la 4%/an în 2013. Această evoluție a fost determinată, în principal, de factori care au influențat oferta agregată, într-un context caracterizat prin contractia investițiilor productive: producția agricolă din 2013/2014; declinul semnificativ al cotațiilor internaționale la titei în a doua jumătate a anului 2014; dinamica prețurilor din import, în contextul spectrului deflationist din Zona Euro.

Piata Imobiliară

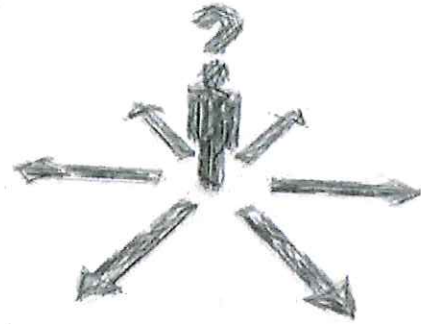
În 2014, activitatea pieței imobiliare per total a fost vizibil mai intensă decât cea a anului precedent - volumul de investiții s-a ridicat în 2014 la circa 2 miliarde de euro. Anul trecut a confirmat ieșirea din criză și reasezarea pieței. Dezvoltările imobiliare au fost reluate și sunt mult mai bine conectate la cererea și necesitățile pieței, bancile arată din nou o disponibilitate în creștere pentru creditarea clientului final, în timp ce clienții se dovedesc a fi mult mai informați și mai atenți privind alegerea imobiliară pe care o fac.

În 2014, numărul locuințelor noi livrate a crescut până la 7.500 de unități în Capitală și la 45.000/total potrivit INS. Semnale pozitive au venit și din numărul tranzacțiilor încheiate, care au ajuns anul trecut la circa 800.000, cu 100.000 peste nivelul anului 2007 și în creștere cu 50.000 față de 2013.

Faptul că încrederea clienților în investiții imobiliare a crescut rezultă nu doar din numărul de oferte, mai mari cu circa 25% față de anul anterior, ci și dintr-un nivel al cererii direct proporțional cu aceasta, cu 62% mai mare față de 2009, potrivit INS. Armonizarea raportului cerere-oferta explică și stabilitatea în ce privește prețurile locuințelor, cu oscilații în intervalul ±2-3%.

3.2. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2014

Anul 2014 a fost marcat de reinceperea activitatii de dezvoltare, respectiv 9 blocuri cu 252 de apartamente din Ansamblul Salcamilor, situat in cartierul GREENFIELD, in concordanta cu strategia de dezvoltare a firmei, stabilita in AGA din septembrie 2013.



Majorarea de capital social din 2014 a permis pe langa inceperea unei noi etape de dezvoltare a cartierului GREENFIELD si achizitionarea in septembrie 2014 a unui teren situat in Bucuresti, pe bd. Barbu Vacarescu, destinat unei noi dezvoltari imobiliare viitoare (s-a achizitionat o cota parte de 1/3 din dreptul de proprietate asupra imobilului compus din 5 terenuri, in suprafata totala de 78.970 mp). Terenul a fost achizitionat datorita pozitionarii intr-o zona cu o intensa activitate de dezvoltare si datorita pretului de achizitie excelent.

Aceasta achizitie face parte din strategia societatii aferenta perioadei 2014-2018, de dezvoltare a unui nou proiect de dimensiuni mari in Bucuresti.

In cursul anului 2014, IMPACT a contractat doua facilitati de credit in valoare de 18 milioane lei de la Banca Transilvania, in vederea finalizarii lucrarilor la Ansamblul Salcamilor – noua dezvoltare rezidentiala a proiectului Greenfield.

Una dintre principalele prioritati ale echipei de management, condusa de dna. Iulia Urda si de dl. Lucian Mateescu, a fost adaptarea cat mai eficienta la noile conditii de piata prin masuri de:

- (i) imbunatatirea competitivitatii produselor companiei prin dezvoltarea unor concepte de apartamente adaptate cerintelor pietei rezidentiale, la un raport calitate / pret foarte bun;
- (ii) ajustarea preturilor locuintelor existente in portofoliu, pentru a raspunde cat mai bine nevoilor pietei si pentru a asigura fluxurile de trezorerie necesare Societatii;
- (iii) urbanizare si viabilizare cu utilitati a terenurilor din portofoliu in vederea lichidizarii acestora;
- (iv) scaderea gradului de indatorare si rescadentarea contractelor de credit.

3.3. Principalele obiective ale IMPACT in anul 2014:

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

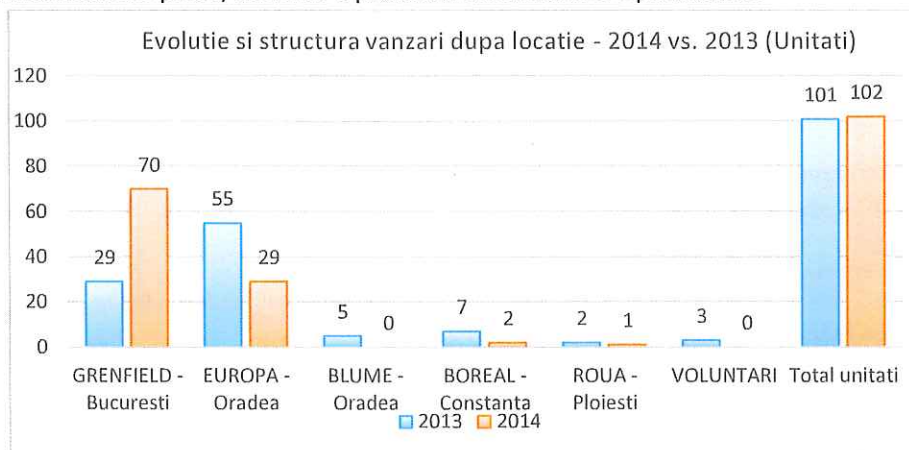
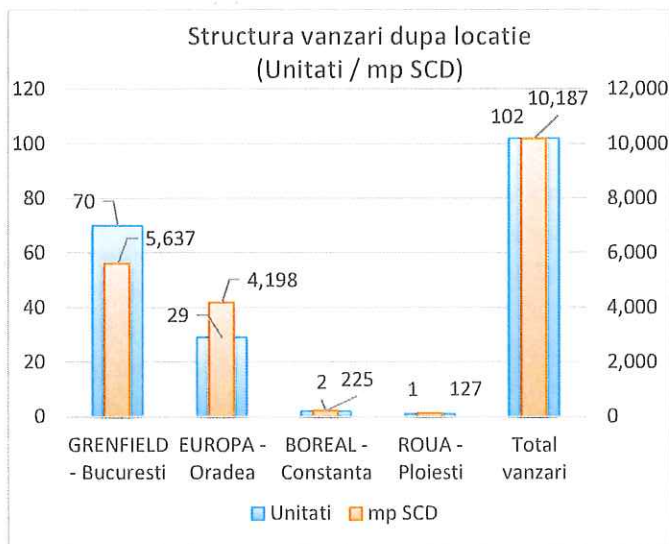
In anul 2014 s-au vandut 102 case si apartamente, cu o suprafata construita desfasurata de peste 10.000 mp, inregistrandu-se totodata si 6 rezilieri de contracte cu vanzare in rate semnate in anii anteriori.

Cele mai multe vanzari de locuinte s-au realizat in cartierul GREENFIELD din Bucuresti (70 apartamente) si in cartierul Europa din Oradea (29 case).

Comparativ cu anul 2013, vanzarile de apartamente din GREENFIELD au crescut peste dublu in 2014 (de la 29 la 70 unitati),

iar vanzarile de case in Oradea au fost aproape la jumatate (de la 55 la 29 unitati), acestea inregistrand un ritm de vanzare mai lent ca o consecinta a epuizarii stocului.

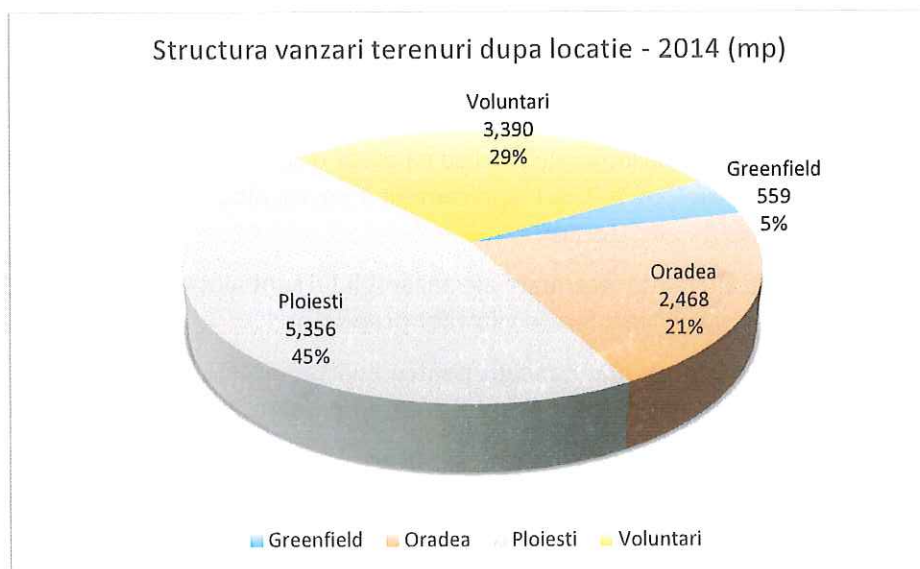
Cresterea considerabila a vanzarilor in ansamblul GREENFIELD a fost favorizata de cresterea apetitului cumparatorilor, interesul crescut manifestat de banci referitor la finantarea acordata, ajustarea pretului la noile caracteristici ale pietei, dar si de o promovare mai intensa a produselor.



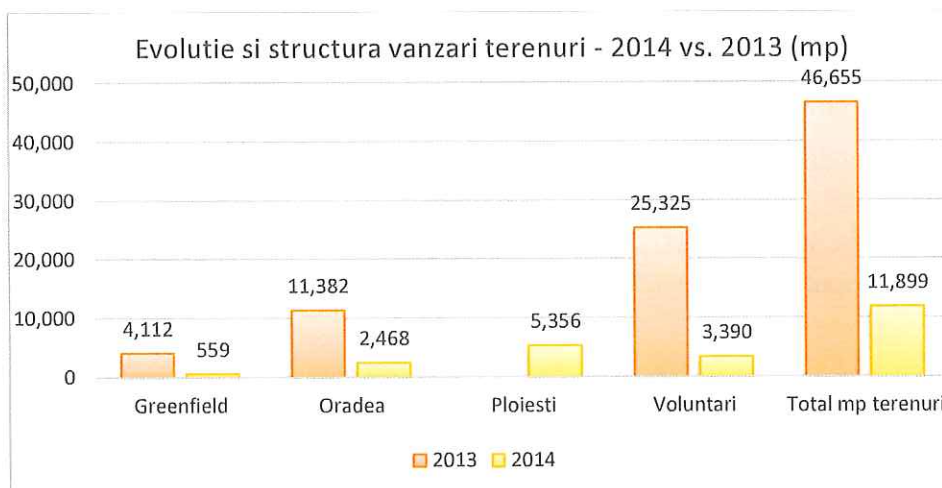
Avand in vedere ca numarul unitatilor vandute a avut o usoara crestere in 2014, schimbarea mixului vanzarilor, cu mai putine vanzari de case la Oradea (cu suprafete mai mari) si mai multe vanzari de apartamente in GREENFIELD, a facut ca suprafata construita desfasurata care s-a vandut sa fie cu 20% mai mica in 2014.

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

In anul 2014 au fost vandute loturi de teren in suprafata 11.800 mp in Ploiesti, Voluntari, Oradea si Bucuresti, aproape jumatate din loturile de teren vandute fiind in Ploiesti.



Fata de anul 2013, vanzarile de loturi de teren sunt la 25%, in principal datorita vanzarii, in anul 2013, a terenului aferent depozitului din Voluntari - Depact (in suprafata de peste 22.000 mp).



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

Activitatea de inchiriere a apartamentelor nu a mai fost o prioritate in anul 2014, fiind semnate doar 4 contracte de inchiriere. Majoritatea locuintele ale caror contracte de inchiriere au incetat in anul 2014 au fost vandute, astfel ca numarul locuintelor inchiriate a scazut la aproape jumatate, de la 40 locuinte la sfarsitul lui decembrie 2013, la 21 locuinte la sfarsitul lui decembrie 2014.

➤ **Reluarea unui nou ciclu de productie prin inceperea lucrarilor la o noua faza de dezvoltare rezidentiala in cartierul GREENFIELD**

In iunie 2014 a inceput constructia primelor 9 blocuri (aproximativ 22.000 mp SCD) din noua etapa de dezvoltare rezidentiala a cartierului GREENFIELD, primele 252 apartamente cu 2, 3 si 4 camere.

Cele 252 de apartamente construite sunt parte a strategiei companiei de dezvoltare a cartierului GREENFIELD, astfel:

- Fiecarei dezvoltari rezidentiale noi i se va aloca o zona de locuri de parcare, dedicate vizitatorilor, astfel ca fiecarui apartament i se va aloca o cota parte indiviza din parcarile aferente vizitatorilor;
- Drumurile de circulatie interioara ale ansamblului sunt alocate in cota indiviza fiecarui apartament si vor fi transferate viitorilor proprietari;
- Se va implementa un nou concept pentru apartamentele de la parter – acestea vor beneficia de un teren curte in dreptul apartamentelor, pe care il vor achizitiona odata cu apartamentul;
- De asemenea, in scopul diversificarii ofertei IMPACT, pentru doua dintre noile blocuri s-au amenajat terase circulante deasupra blocului, acestea urmand sa fie vandute impreuna cu apartamentele de la ultimul etaj.

3.4.Directii strategice pentru vanzarea proiectelor din portofoliu in 2014

Ca urmare a schimbarilor care s-au inregistrat pe piata imobiliara in ultimii patru ani, in 2014, IMPACT a continuat sa opereze modificari in activitatea sa operationala, cu scopul unei cat mai bune adaptari la conditiile de piata actuale.

In ultimii doi ani, prioritatea principala a companiei a fost valorificarea cat mai eficienta a locuintelor din portofoliu.

IMPACT s-a concentrat, in principal, pe vanzarea de locuinte, in detrimentul inchirierii acestora, cu scopul cresterii lichiditatilor companiei. Astfel se explica numarul scazut de inchirieri din anul 2014.



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 29 in 2013 la 70 unitati in 2014), 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.

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

In anul 2014, 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 20.000 mp detinut de companie in Constanta a fost dezmembrat in 48 de loturi pentru case care au fost deja scoase la vanzare din 2012. Aceste loturi de teren se afla in imediata vecinatate a ansamblului de vile Boreal, dezvoltat de IMPACT.



3.6 Comparatie intre planul bugetat si cel realizat in 2014

Bugetul de vanzari aferent anului 2014 are o deviatie de 49%, atat cantitativa cat si valorica. Planul de vanzari aprobat a fost urmatorul:

- 96 de unitati din stocul actual de imobile
- 70 de unitati din dezvoltarile noi
- 26.865 mp loturi de teren.

Bugetul de vanzari din stocul existent a fost realizat atat din punct de vedere valoric, cat si cantitativ, valoarea vanzarilor fiind mai mare prin prisma mixului de produse vandut – mai multe apartamente in Greenfield fata de casele din Oradea.

Datorita conditiilor meteo nefavorabile – precipitatii existente in special la inceputul constructiei, constructia celor 252 apartamente din faza a doua a ansamblului Greenfield a suferit intarzieri, astfel incat, acestea nu au putut fi receptionate si vandute in anul fiscal 2014. Mentionam ca la sfarsitul anului 2014, IMPACT detinea un numar de 42 de imobile rezervate in Ansamblul Salcamilor.

In anul 2014 au fost vandute loturi de teren in suprafata 11.800 mp in Ploiesti, Voluntari, Oradea si Bucuresti, aproape jumatate din loturile de teren vandute fiind la Ploiesti, o deviatie de 56% fata de buget. Apetitul pentru achizitia de terenuri ramane in continuare redus, insa compania cauta solutii pentru viabilizarea acestora si a accelerarii procesului de vanzare.

Variatii semnificative fata de buget:

- O diferenta peste 57% a veniturilor din chirii si alte venituri nete, ca urmare a nevalorificarii unor active noncore care ar fi generat un profit de peste 1 milion lei;
- Cresterea cu 20% a cheltuielilor cu administrarea proiectelor pe seama lucrarilor realizate in cartierul Greenfield: refacere fatade imobile, refacere hidroizolatie;
- Crestera cu 20 % a costurilor de administrare, datorate in mod special inceperii fluxului de productie;
- Compania a inregistrat venituri din reevaluarea investitiilor imobiliare de 16,9 milioane lei.
- Rezultatul net a inregistrat o crestere de 35% fata de buget.

Bugetul propus pentru anul 2014 (RON)	Bugetat	Realizat	%
Total Venituri, din care	56,705,295	28,842,365	-49.14%
Venituri din vanzari de locuinte stoc existent	21,983,233	25,676,518	16.80%
Venituri din vanzari de terenuri	8,912,744	2,416,189	-72.89%
Venituri din vanzari de locuinte dezvoltare noua	24,040,265	0	-100.00%
Venituri din chirii si alte venituri nete	1,769,053	749,659	-57.62%
Total Cheltuieli Operationale, din care	(50,284,383)	(38,696,820)	-23.04%
Costul bunurilor vandute - locuinte stoc existent	(22,545,246)	(26,102,301)	15.78%
Costul bunurilor vandute - terenuri	(5,199,624)	(1,915,818)	-63.15%
Costul bunurilor vandute - locuinte dezvoltare noua	(14,007,017)	0	-100.00%
Cheltuieli cu administrarea portofoliului de proiecte	(2,406,940)	(2,892,483)	20.17%
Cheltuieli administrative	(6,079,011)	(7,613,163)	25.24%
Alte Cheltuieli neprevazute	(46,545)	(173,056)	271.80%
Rezultat Operational (EBITDA)	6,420,912	(9,854,455)	-253.47%
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(550,422)	(522,974)	-4.99%
Castiguri / (pierderi) din valoarea activelor si provizioane	0	16,967,592	
Rezultat Operational (EBIT)	5,870,490	6,590,163	12.26%
Dobanzi nete	(2,607,757)	(2,493,318)	-4.39%
Diferente de curs nete	(223,338)	129,549	-158.01%
Rezultat Brut (EBT)	3,039,395	4,226,394	39.05%
Impozit pe profit	0	(135,252)	
Rezultat Net	3,039,395	4,091,142	34.60%

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

4 ALTE INFORMATII DESPRE COMPANIE:

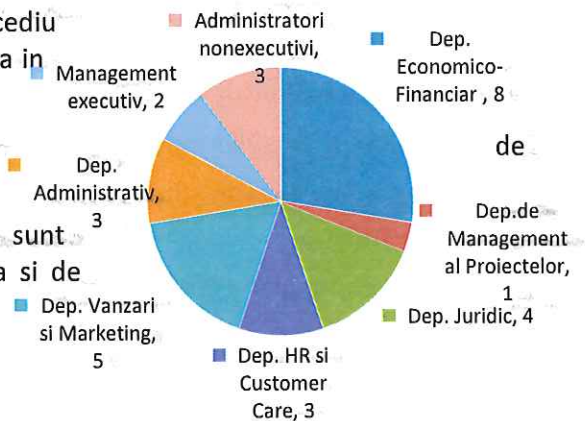
4.1 Structura salariatilor

Societatea avea la sfarsitul anului 2014 un numar de 29 salariati, dintre care 2 persoane se aflau in concediu de ingrijire copil. Structura personalului este indicata in graficul alaturat.

In companie nu este constituita nicio forma de sindicat.

Raporturile dintre management si angajati sunt reglementate de Contractele individuale de munca si de fisele de post.

Structura salariatilor la 31.12.2014



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 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;
- 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.

5 PLAN DE ACTIUNE PENTRU 2015

Principiile generale care stau la baza intocmirii planului de activitate si a bugetului pentru 2015 si anii urmatiori, au fost:

- cresterea cifrei de afaceri si a veniturilor obtinute din vanzarea de locuinte noi
- concentrarea pe dezvoltarea etapelor urmatoare de constructie in ansamblul GREENFIELD
- lichidarea stocurilor de terenuri din alte localitati
- 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
- viabilizarea / lotizarea terenurilor in scopul vanzarii, identificarea unor oportunitati pentru terenurile din portofoliu prin atragerea unor parteneriate
- planificarea riguroasa a noilor proiecte
- 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
- restructurarea unor credite si/sau angajarea unora noi, un grad de indatorare optim in jurul valorii de 20%
- managementul financiar axat pe eficientizarea costurilor si maximizarea veniturilor
- optimizarea costurilor de functionare si administrare, control al costurilor indirecte
- implementarea unei politici antreprenoriale si de project management adecvate si eficiente
- principiul raportarii pe fiecare departament (pentru fiecare proiect, lucrarile se vor executa doar in baza unui buget bine documentat si stabilit in prealabil, iar fiecare contractare trebuie sa se incadreze in bugetul stabilit)
- principiul concordantei cu politica de resurse umane pentru a determina motivarea angajatilor si aderarea la obiectivele strategice urmarite, prin implementarea unui plan de evaluare periodica a performantelor si a rezultatelor angajatilor
- stabilirea clara a structurii si echipelor responsabile cu dezvoltarea fiecarui proiect, procedurilor si fluxurilor de lucru
- implementarea sistemelor de management al calitatii si de mediu ISO9001, ISO14001

- implementarea unui sistem de control al costurilor in timp real
- tinerea sub control a costurilor indirecte
- gestionarea atenta a activelor non-core (active care nu sunt necesare activitatii principale a companiei) in scopul lichidarii acestora.
- in pregatirea actualului buget de venituri si cheltuieli pentru 2015 nu au fost estimate influente pentru care nu exista informatii certe de anticipare.

In linie cu viziunea strategica impusa de 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, se justifica atat prin diversificarea si competitivitatea produselor imobiliare dezvoltate, cat si a celor financiare oferite, compania reusind astfel sa raspunda nu doar accesului dificil la sursele de finantare, dar si asteptarilor tot mai ridicate ale clientilor referitoare la calitatea habitatului.

5.1.Greenfield Residence – Faza II

In primavara anului 2015, IMPACT va continua dezvoltarea celei de-a doua faze din cadrul proiectului GREENFIELD cu inca un ciclu de productie format din 9 blocuri (22.000 mp SCD), iar in a doua jumatate a anului 2015 vor incepe lucrarile la inca un ciclu de productie cu aceleasi dimensiuni.

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 facilitatiilor/serviciilor care deservesc zona de locuit.

In toamna anului 2015, in cartierul GREENFIELD va incepe constructia unui complex sportiv, care va include terenuri de fotbal, tenis si piscina. Complexul este dedicat comunitatii din cartierul Greenfield si va include un centru spa, un restaurant si un spatiu pentru evenimente. Totodata vor incepe lucrarile la noul sediu administrativ al IMPACT care va avea 1.200 mp si se va afla intr-o cladire clasa A, la nivelul tehnologic actual.

5.2. Loturi de teren pentru case

Tinand cont de cresterea numarului de clienti persoane fizice interesati de loturi de teren mici, individuale, pentru constructia de case, in special in zone rezidentiale periferice ale marilor orase, IMPACT va continua ofertarea la vanzare a loturilor de terenuri pentru constructia de case in Bucuresti, Voluntari, Constanta si Ploiesti, cu suprafete cuprinse intre 200-1000 mp.

Dovedind o si mai mare atentie si flexibilitate fata de nevoile clientilor sai, IMPACT le da acestora posibilitatea de a achizitiona loturi de teren din portofoliul companiei pentru a-si dezvolta singuri casa mult visata. In acelasi timp, compania isi pune la dispozitie serviciile in regim de consultanta, clientii putand sa apeleze oricand la echipa de specialisti recomandati de companie, de la arhitecti, ingineri, pana la project manageri. Clientii apreciaza libertatea si flexibilitatea de a-si construi casa dorita in locatia aleasa, iar IMPACT le pune la dispozitie, in acest sens, experienta sa de peste 20 de ani in domeniul imobiliar.

5.3. Dezvoltarea unui nou proiect in Bucuresti, situat pe Bulveradul Barbu Vacarescu

In septembrie 2014, IMPACT a achizitionat un teren pentru o noua dezvoltare imobiliara situat in Bucuresti, intr-o zona semi-centrala, respectiv 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, si a spatiilor comerciale, cladiri business, scoli, gradinite si spatii verzi.

Dimensiunea noului proiect IMPACT din bd. Barbu Vacarescu este de aproximativ 1.000 apartamente reprezentand peste 150.000 mp construiti, din care peste 100.000 mp suprateran si 50.000 mp pentru spatiile de parcare subterane si adapost ALA.

Proiectul va fi realizat va fi in perioada 2016 -2019, pe o suprafata de teren de 27.000 mp in trei cicluri de productie. Impreuna cu procesul de vanzare, perioada estimata pentru finalizarea proiectului este de aproximativ 50 luni.



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

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

Excelenta proximitate fata de zona comerciala – Centrul comercial Promenada

6. SURSE DE FINANTARE A ACTIVITATII IN ANUL 2015

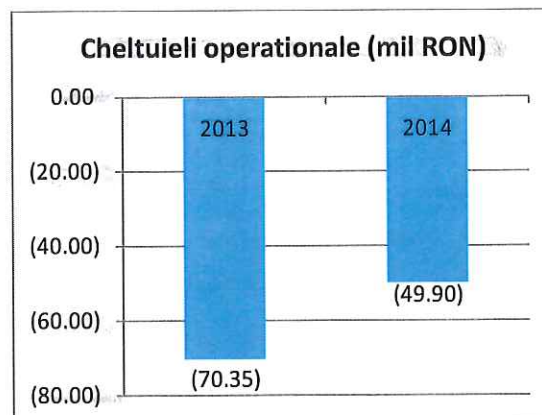
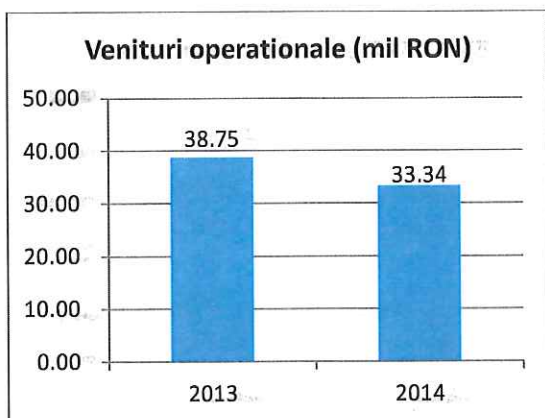
In vederea continuarii activitatii de dezvoltare a proiectelor companiei, IMPACT va utiliza surse mixte de finantare:

- disponibilitati obtinute din vanzarea locuintelor si a loturilor de teren existente in portofoliu, conform planului de vanzari pentru anul 2015
- autofinantare prin contractare locuintelor din a II-a etapa de dezvoltare a cartierului GREENFIELD – Ansamblul Salcamilor.
- atragerea de finantare de pe piata de capital prin majorare capitalului social
- atragerea de finantare de pe piata de capital prin emisiune de obligatiuni
- atragerea de imprumuturi bancare pentru dezvoltarea fazei a II-a din proiectul 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)	2013	2014
Indicatori de rezultate	Venituri operationale, din care:	38,745,254	33,344,412
	Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	23,695,626	21,398,398
	Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate	5,056,133	4,359,409
	Venituri din vanzare de investitii imobiliare	8,698,124	6,382,336
	Alte venituri de natura operationala	1,295,371	1,204,269
	Cheltuieli operationale, din care:	(70,353,239)	(49,902,129)
	Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(23,565,701)	(23,072,834)
	Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate / vandute	(3,271,091)	(2,787,741)
	Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(9,806,592)	(7,170,831)
	Cheltuieli privind consumabilele	(1,692,534)	(3,498,779)
	Servicii prestate de terti	(9,021,998)	(1,699,799)
	Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(2,927,417)	(4,760,989)
	Alte cheltuieli de natura operationala	(20,067,906)	(6,911,156)
	Rezultat operational (EBITDA)	(31,607,985)	(16,557,717)
	Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(661,171)	(532,940)
	Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	(18,097,804)	1,597,693
	Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	9,726,024	16,967,592
	Rezultat operational (EBIT)	(40,640,936)	1,474,628
	Costul financiar net	(3,764,585)	(1,774,159)
	Cota-parte din profitul aferent investitiilor	(47,257)	0
Profit / Pierdere brut(a) (EBT)	(44,452,778)	(299,531)	
Impozit pe profit	1,375,600	(129,556)	
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	(43,077,178)	(429,087)	
Indicatori de Patrimoniu	Imobilizari corporale	8,537,605	6,817,393
	Investitii imobiliare	231,003,755	230,979,061
	Imobilizari necorporale	18,660	175,928
	Creante imobilizate	19,823,286	19,300,941
	Total active imobilizate	259,383,306	257,273,323
	Stocuri	99,687,317	170,989,737
	Total active circulante	112,348,754	182,795,401
	Total active	371,732,060	440,068,724
	Capital social	205,330,158	285,330,158
	Capitaluri proprii	281,281,939	362,646,675
	Interese Minoritare	270	0
	Total datorii	90,449,851	77,422,049
	Total pasive	371,732,060	440,068,724

Activitatea operationala

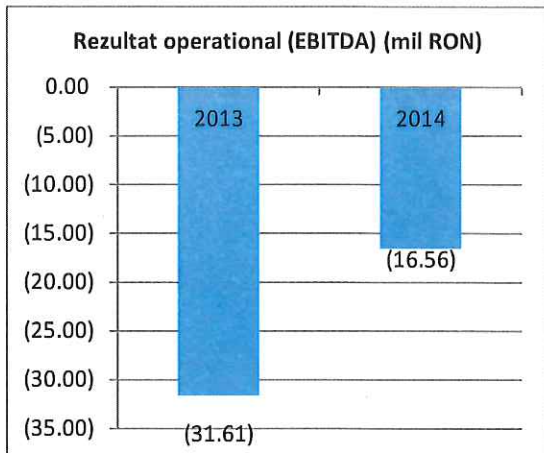


Veniturile din vanzarea imobilelor reprezinta principala pondere in veniturile operationale ale IMPACT. In 2014 veniturile operationale la nivelul grupului au fost cu 14% mai mici fata de anul 2013, principala cauza fiind schimbarea mixului vanzarilor si scaderea vanzarilor de loturi de teren. Vanzarea locuintelor a avut o structura distincta in 2014, pe seama cresteri vanzarilor in Cartierul Greenfield (70 unitati vandute in 2014 fata de 29 vandute in 2013) si scaderii vanzarilor in cartierul Europa din Oradea pe seama diminuarii stocului de locuinte.

Astfel, in 2014 vanzarile de stocuri de proprietati rezidentiale au scazut cu 10%, iar vanzarile de investitii imobiliare au scazut cu 27% fata de anul precedent.

De asemenea activitatea de inchiriere a imobilelor a cunoscut o diminuare de 17% a veniturilor in 2014 fata de 2013, fiind in concordanta cu strategia companiei de concentrare asupra activitatii de vanzare, inclusiv a imobilelor inchiriate.

	31-Dec-13	31-Dec-14	
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	23,695,626	21,398,398	-10%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(23,565,701)	(23,072,834)	-2%
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	129,925	(1,674,436)	-1389%
Venituri din inchirieri	1,607,827	1,327,459	-17%
Costuri operationale refacturate chirasilor	3,448,306	3,031,950	-12%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate	(3,271,091)	(2,787,741)	-15%
Venit net din inchirieri	1,785,042	1,571,668	-12%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	8,698,124	6,382,336	-27%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(9,806,592)	(7,170,831)	-27%
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	(1,108,468)	(788,495)	-29%



Cheltuielile operationale totale s-au redus cu 29% in 2014 (fiind cu 20 mil RON mai mici) fata de anul precedent si au condus la injumatatirea pierderii operationale (48%), de la 31.6 mil RON la 16.5 mil RON, pierderea operationala fiind cu 15 mil RON mai mica.

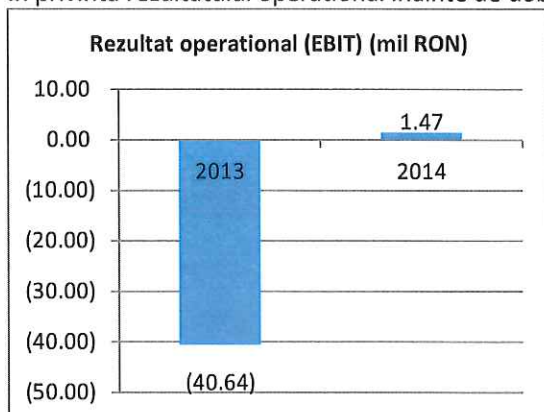
La pierderea operationala au contribuit vanzarile de locuinte din stocul vechi, care s-au vandut cu marja negativa.

Scaderi semnificative ale cheltuielilor inregistrate in 2014 au fost la capitolul *Servicii prestate de terti*, acestea diminuandu-se cu 81% (cu peste 7 mil. RON mai mici) si la capitolul *Alte cheltuieli de natura*

operationala – acestea scazand cu 66% (reprezentand o diminuare de peste 13 mil. RON). Diminuarea acestor cheltuieli in anul 2014 este justificata si de faptul ca in anul 2013 au fost cheltuieli semnificative realizate de societate pentru inchiderea unor litigii.

Cresteri semnificative ale cheltuielilor inregistrate in 2014 care au fost la capitolul *Cheltuieli privind materiile prime si materiale* care s-au dublat pe seama lucrarilor de reparatii la imobilele aflate in perioada de garantie si la capitolul *Cheltuieli cu beneficiile angajatilor* care au crescut cu 63%.

In privinta rezultatului operational inainte de dobanzi si impozit pe profit, Grupul IMPACT a inregistrat un



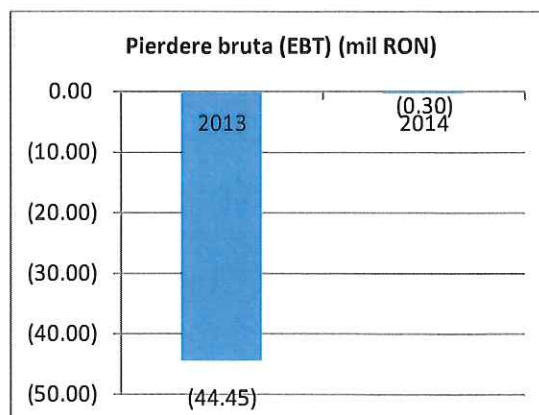
salt semnificativ de la aproape 41 mil RON pierdere in 2013 la aproape 1.5 mil RON lei profit in anul 2014.

Acest rezultat financiar pozitiv este determinat pe de o parte de veniturile din reluarea provizioanelor in anul 2014 (1,6 mil RON), in comparatie cu cheltuielile semnificative cu provizioanele constituite in anul 2013 (18 mil RON), iar pe de alta parte castigurile din valoarea justa a Investitiilor Imobiliare, in suma de aproape 17 mil lei, sunt cu 74% mai mari decat castigurile din reevaluare inregistrate in anul 2013, conform IAS 40.

Investitiile imobiliare cuprind terenuri si proprietati

rezidentiale detinute cu scopul cresterii valorii capitalului. De asemenea, proprietatile rezidentiale incluse in investitii imobiliare cuprind si imobile inchiriate tertilor.

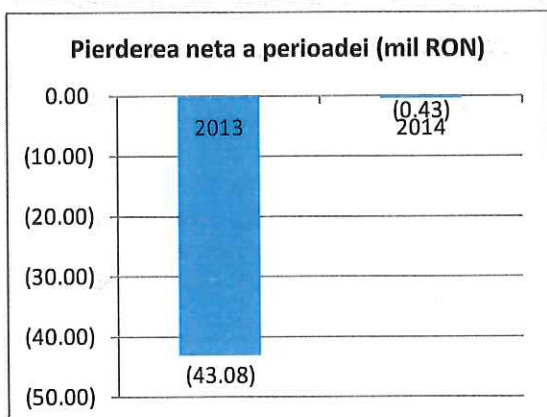
Rezultatul brut inregistrat in anul 2014 la nivelul grupului a fost o pierdere de 0.3 mil RON si se observa o evolutie semnificativa fata de pierderea de 44.45 mil RON inregistrata in 2013 in principal pe seama aprecierii investitiilor imobiliare (IAS 40), respectiv a unei pierderi financiare mai mici.



Rezultatul Financiar

Pierderea neta aferenta rezultatului financiar s-a diminuat cu 53% in 2014 fata de 2013, pe seama scaderii diferentelor de curs, dar si a cheltuielilor cu dobanzile cauzate de rambursarile de credit.

	31-Dec-13	31-Dec-14	Variatie
Costuri de finantare	(3,618,319)	(2,616,747)	-28%
Venituri financiare	632,202	743,495	18%
Diferente de curs valutar	(817,579)	129,547	-116%
Alte elemente financiare, net	39,111	(30,454)	-178%
Rezultat financiar	(3,764,585)	(1,774,159)	-53%



Rezultatul Net

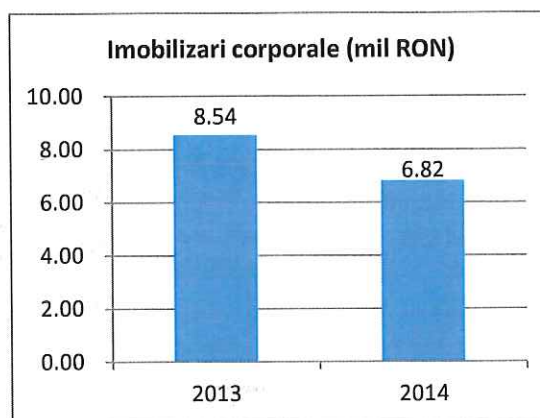
In anul 2014 compania a inregistrat la nivelul grupului o pierdere neta, conform IFRS, de 0,43 mil RON.

Impozitul pe profit este calculat in baza prevederilor fiscale aferente impozitului pe venitul amanat.

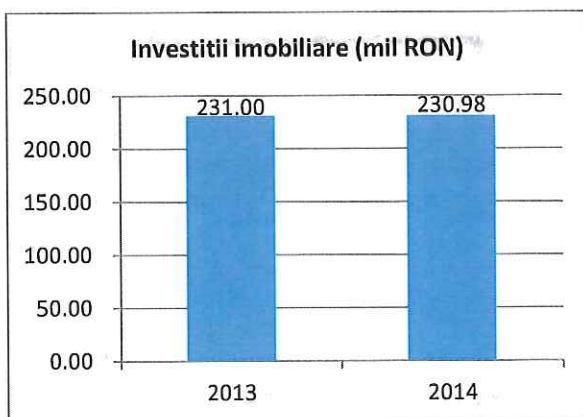
La 31 decembrie 2014, cladirile si terenurile Societatii au fost reevaluate de catre evaluatorul independent Colliers International.

Imobilizarile Corporale

Conform IFRS, imobilizarile corporale au scazut cu 20% in anul 2014 fata de anul 2013, de la 8,54 mil RON la 6,82 mil RON, pe seama amortizarii acestora, dar si pe seama reclasificarii unui teren in valoare de 2.281.700 RON intrat in gestiunea IMPACT ca stoc de materii prime in cursul anului 2014, ca urmare a lichidarii societatii din cadrul grupului Millenium Consult Invest 2002 SRL, care detinea acest teren ca imobilizare corporala.



Investitii imobiliare



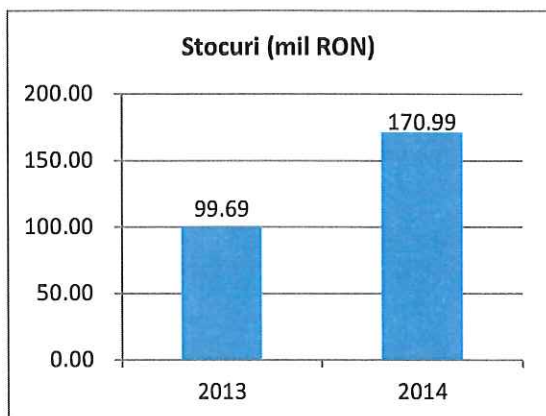
In 2014 Investitiile imobiliare au avut o valoare similara anului 2013.

Avand in vedere lotizarea terenului de la Constanta (proiectul Zenit) si asigurarea acestuia cu utilitati, in vederea valorificarii prin vanzarea de loturi de teren viabilizate, cei 38.000 mp de teren inregistrati ca Investitii imobiliare, au fost transferati in contul de stocuri de materii prime la sfarsitul anului 2014. Astfel intreaga suprafata de teren de 7,4 ha din Zenit (Constanta) se regaseste incepand cu sfarsitul lui decembrie 2014 in contul de materii prime.

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

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii, in suma de 222.989.454 RON la 31 decembrie 2014 (2013: 214.973.314 RON), au o suprafata totala de 720.947 mp (2013: 734.487) si reprezinta 97% din investitiile imobiliare in sold (2013: 93%). Aceste terenuri sunt localizate in Bucuresti (658.925 mp) si in tara (Constanta, Oradea).

Stocuri



Conform IFRS, stocurile au inregistrat o crestere de 72%, de la 99,69 mil RON in 2013 la 170,99 mil RON in 2014. Cresterea se datoreaza pe de o parte achizitionarii celor 2,7 ha teren pentru proiectul din Bd. Barbu Vacarescu si transferului in contul de materii prime a celor 3,8 ha teren de la Constanta (proiectul Zenit) si a terenului intrat in gestiunea IMPACT de la Millenium Consult Invest 2002 SRL, dar si reluari noului ciclu de productie si capitalizarea lucrarilor la cea de-a doua faza a proiectului Greenfield.

Terenurile cu o valoare recuperabila de 80.077.838 RON la 31 decembrie 2014 (2013: 26.807.725 RON) includ teren pe care Societatea intentioneaza sa dezvolte noi proiecte imobiliare. In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2014, Grupul 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 75.985.188 RON la 31 decembrie 2014 se refera la echivalentul lucrarilor si serviciilor capitalizate, prestate de catre Societate sau Societatii de catre furnizorii, cu privire la racordarea proprietatilor la utilitati, proiectare si studii de fezabilitate (31 decembrie 2013: 40.235.928 RON).

Proprietati imobiliare finalizate cu o valoare recuperabila de 14.251.346 RON la 31 decembrie 2013 (2013: 32.554.266 RON) se refera integral la apartamente detinute de catre Societate in vederea vanzarii.

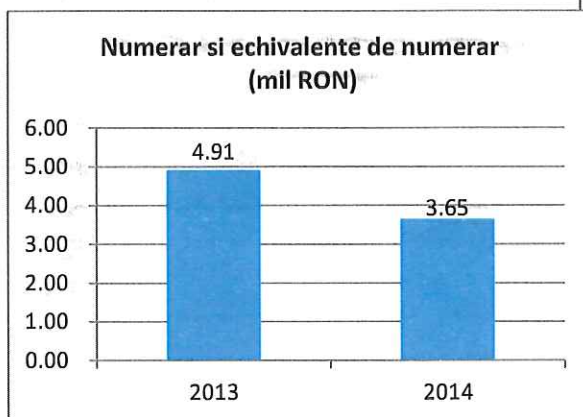
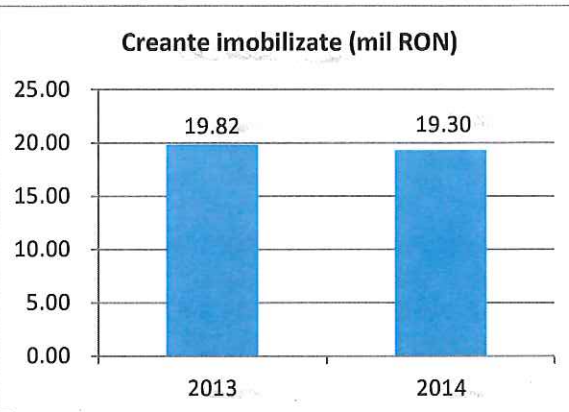
In anul 2014, stocuri recunoscute in costul vanzarilor au fost in suma de 23.072.834 RON (2013: 23.565.701 RON). In anul 2014 castigurile nete din reluarea diminuarilor precedente ale valorii stocurilor pana la valoarea realizabila neta au fost in suma de 838.509 RON (2013: pierderi 11.882.738 RON) si sunt prezentate pe baza neta in „Pierderi de valoare a activelor” din situatia individuala a profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global.

Valoarea realizabila neta a stocurilor este bazata pe valoarea de piata a acestora la 31 decembrie 2014, determinata prin evaluare de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluatori externi, independenti, autorizati de catre ANEVAR, avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate.

Creante immobilizate

Din categoria creantelor immobilizate fac parte creantele cu o maturitate mai mare de un an aferenta creantelor rezultate din portofoliul de vanzari in rate.

Nivelul creantelor immobilizate a scazut cu 3% in 2014 de la 19,82 mil RON cat era al 31 dec. 2013 la 19.30 mil RON la sfarsitul lui 2014, pe seama incasarilor de la clienti conform graficelor de plata, dar si pe seama reducerii numarului contractelor cu plata in rate semnate in 2014.



Casa si Conturi la Banci

Disponibilitatile banesti au inregistrat la finalul anului o diminuare de 26%, de la 4,91 mil RON in 2013 la 3,65 mil RON la 31 dec 2014.

In cursul anului 2014, activitatea IMPACT a avut un flux financiar intens.

Pe de o parte s-a inregistrat o intrare semnificativa de numerar din majorarea capitalului social cu 80 mil RON in vara anului 2014 si contractarea unui credit in decembrie 2014 pentru dezvoltarea celor 9 blocuri din GREENFIELD, iar pe de alta parte au

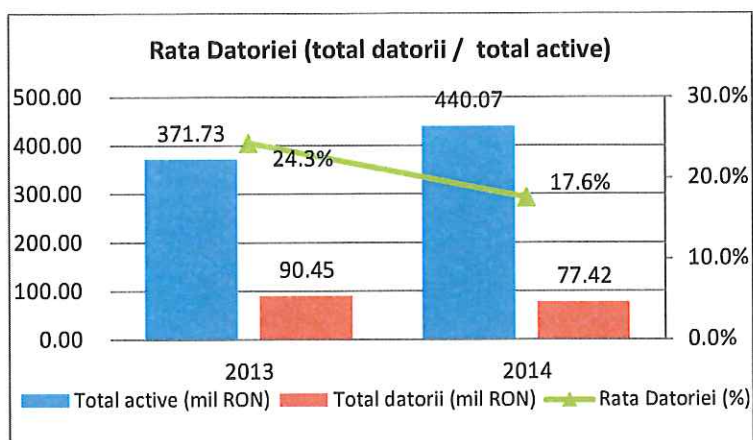
fost iesiri semnificative de numerar la achizitia terenului din Barbu Vacarescu, pentru construirea celei de-a doua faze a Cartierului GREENFIELD, dar si pentru rambursarea anticipata a creditelor bancare ale societatii, contractate in anii trecuti.

	Indicatori conform IFRS (RON)	2013	2014
Fluxuri de numerar	Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	1,685,076	4,910,121
	Numerar net din activitati de exploatare	(3,588,839)	(65,424,594)
	Numerar net utilizat in activitati de investitii	14,440,413	6,681,047
	Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	(7,557,767)	57,743,171
	Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului	(68,762)	(256,565)
	Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	4,910,121	3,653,180

Datorii totale

Conform IFRS, datoriile totale au scazut cu 14%, de la 90.45 mil RON in 2013 la 77,42 mil RON in 2014, la data raportarii sumele acordate de institutiile de credit avand o pondere de 45% (34,5 mil RON) in total datorii. Sumele datorate institutiilor de credit au scazut in 2014 fata de 2013 cu 38% ca urmare a platii creditelor in suma de peste 21 mil RON.

Astfel, rata datoriei a avut o scadere semnificativa la 17,6% in 2014 fata de 24,3% cat a fost la sfarsitul anului 2013



Activele totale ale grupului au crescut cu 18% de la 371,73 mil RON in 2013 la 440,07 mil RON in 2014, in principal datorita cresterii portofoliului cu terenul din B-dul. Barbu Vacarescu si capitalizarii productiei la cea de-a doua etapa a dezvoltarii cartierului Greenfield.

Capitalul social

Capitalul social subscris si varsat al societatii la 31 Decembrie 2014 este de 277.866.574 RON. Valoarea nominala a unei actiuni este de 1 RON.

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 subscrise integral cele 80.000.000 de noi actiuni.

Capitalul social este ajustat pentru hiperinflatie conform IAS 29.

	31 decembrie 2013	31 decembrie 2014
Capital social	197.866.574	277.866.574
Ajustare pentru hiperinflatie (conform IAS 29)	7.463.584	7.463.584
	205.330.158	285.330.158

Nota : Cifrele prezentate sunt conform situatiilor financiare auditate pentru anul 2014.

8. INDICATORI DE PERFORMANTA

Indicatori bursieri - evolutie:

Indicatori	Dec-12	Dec-13	Dec-14
Pret pe actiune (RON)	0.115	0.544	1.485
Numar de actiuni	197,866,574	197,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (RON)	22,754,656	107,639,416	412,631,862
Curs de schimb	4.4287	4.4847	4.4821
Capitalizarea bursiera (EUR)	5,137,999	24,001,475	92,062,172
Valoarea neta contabila (RON)	324,417,671	281,282,209	362,646,675
Valoarea neta contabila (EUR)	73,253,476	62,720,407	80,909,992
Profitul anual (RON)	(75,659,983)	(43,077,178)	(429,087)
Castigul pe actiune (RON)	(0.38)	(0.22)	(0.0015)
Prima/discount fata de activul net contabil	(0.93)	(0.62)	0.14

In cursul anului 2014 actiunile societatii s-au apreciat semnificativ in mod special datorita implementarii planului de dezvoltare pe urmatorii 5 ani, la care se adauga strategia companiei de lichidizare a activelor non-core.

Indicatori economici financiari – evolutie

Indicatori de rentabilitate		Dec-13	Dec-14
Rentabilitatea Activelor (ROA)			
Profit Net (A)	[RON]	(43,077,178)	(429,087)
Total Active (B)	[RON]	371,732,060	440,068,724
A/B		-11.59%	-0.10%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)			
Profit Net (A)	[RON]	(43,077,178)	(429,087)
Capitaluri proprii (B)	[RON]	281,281,939	362,646,675
A/B		-15.31%	-0.12%

Indicatori de solvabilitate		Dec-13	Dec-14
Grad de indatorare (Datorii vs Active)			
Total Datorii (A)	[RON]	90,449,851	77,422,049
Total Active (B)	[RON]	371,732,060	440,068,724
A/B		24.33%	17.59%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)			
Capitaluri proprii (A)	[RON]	281,281,939	362,646,675
Total Active (B)	[RON]	371,732,060	440,068,724
A/B		75.67%	82.41%

Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)			
Total Credite (A)	[RON]	59,632,807	36,749,543
Capitaluri proprii (B)	[RON]	281,281,939	362,646,675
A/B		21.20%	10.13%

Indicatori de lichiditate		Dec-13	Dec-14
Lichiditatea curenta			
Active curente (A)	[RON]	112,348,754	182,795,401
Datorii curente (B)	[RON]	29,954,999	37,658,895
A/B		3.75	4.85
Lichiditatea imediata			
Active curente (A)	[RON]	112,348,754	182,795,401
Stocuri (B)	[RON]	99,687,317	170,989,737
Datorii curente (C)	[RON]	29,954,999	37,658,895
(A-B)/C		0.42	0.31

Sumarizare Indicatori	Dec-13	Dec-14
Rentabilitatea Activelor	-11.59%	-0.10%
Rentabilitatea Capitalurilor	-15.31%	-0.12%
Grad de indatorare (Datorii vs. Active)	24.33%	17.59%
Grad de indatorare (Capitaluri vs. Active)	75.67%	82.41%
Grad de indatorare (Credite vs. Capitaluri)	21.20%	10.13%
Lichiditatea curenta	3.75	4.85
Lichiditatea imediata	0.42	0.31

Se observa o imbunatatire semnificativa a indicatorilor economico-financiari, pe de o parte prin profiturile generate de Societate si scaderea gradului de indatorare, dar si prin capitalurile atrase in cursul anului 2014 prin operatiunea de majorare de capital social.

