

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Voluntari, Șos. Pipera-Tunari nr. 4C,

Centrul de Afaceri Construdava, et. 6,7, jud. Ilfov

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

Capital social subscris și integral vărsat: 277.866.574 RON

Înmatriculat la O.R.C. de pe lângă T.M.B. sub nr. J23/1927/2006, C.I.F. RO 1553483

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



Nr. 7380 / 27.04.2015

**Raportul anual**  
**- Exercițiul financiar 2014 -**  
Data raportului 27.04.2015

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

**Înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului:** J23/1927/2006.

**Cod de înregistrare fiscală:** 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 și varsat:** 277.866.574 RON

**Piața reglementată pe care se tranzacționează:** Bursa de Valori București, Categoria Premium

## 1. Analiza activității Societății

IMPACT Developer & Contractor a desfășurat în anul 2014, ca activitate principală activitatea de „Dezvoltare (promovare) imobiliară”, corespunzător codului CAEN 4110.

În anul 1995, compania a introdus pe piața de profil din România conceptul de ansamblu rezidențial, devenind unul dintre cei mai importanți jucători în domeniu. Începând din anul 1996, Societatea este cotată la Bursa de Valori București (BVB).

În anul 2006, acțiunile companiei au fost promovate la categoria I a Bursei de Valori, devenind **prima** companie din sectorul dezvoltării imobiliare și a construcțiilor care a făcut acest lucru. Din Ianuarie 2015, acțiunile IMPACT Developer & Contractor se tranzacționează la categoria **Premium**, conform noii segmentări a Bursei de Valori București.

În ultimii 20 de ani, IMPACT Developer & Contractor a finalizat 16 proiecte de anvergură care însumează peste 2.500 de locuințe și peste 25.000 metri pătrați de spații de birouri și comerciale. La 31 decembrie 2014, compania era implicată în dezvoltări rezidențiale situate în patru orașe din țară, fiecare proiect având dimensiuni diferite și aflate în stadii diferite de finalizare. Activitatea IMPACT este dominată de un proiect major: **ansamblul rezidențial GREENFIELD** din București.

România a înregistrat în 2014 o creștere economică de 2,9%, comparativ cu anul anterior, motoarele de evoluție fiind industria, comunicațiile și 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 creșterea PIB, industria a avut o contribuție de 0,9% la și o pondere de 24% la formarea acestuia, se arată în comunicatul Institutului National de Statistica.

Totodată, informațiile și comunicațiile, cu un plus al volumului de activitate de 11%, au avut un aport de 0,6% la creșterea PIB, la o pondere de 6% la formarea acestuia.

In 2014, activitatea pietei imobiliare per total a fost vizibil mai intensa decat cea a anului precedent - volumul de investitii s-a ridicat in 2014 la circa 2 miliarde de euro. Anul trecut a confirmat iesirea din criza si resezarea pietei. Dezvoltarile imobiliare au fost reluate si sunt mult mai bine conectate la cererea si necesitatile pietei, bancile arata din nou o disponibilitate in crestere pentru creditarea clientului final, in timp ce clientii se dovedesc a fi mult mai informati si mai atenti privind alegerea imobiliara pe care o fac.

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.

Activitatea de dezvoltare, respectiv cele 252 de apartamente din Ansamblul Salcamilor, situat in cartierul GREENFIELD, este 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 lichidarii acestora;
- (iv) scaderea gradului de indatorare si rescadentarea contractelor de credit.

## 2. Elemente de evaluare generala a societatii la 31 Decembrie 2014:

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

Situațiile financiare individuale aferente anului 2014 sunt intocmite in conformitate cu cerintele Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 pentru aprobarea standardelor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile societatiilor ale caror titluri sunt tranzactionate pe o piata reglementata si cu modificarile ulterioare.

Nr. Crt.	Indicator	Valoare	U.M.
a.	Profit brut	4.226.395	RON
b.	Venituri Operationale	32,599,575	RON
c.	Export	-	
d.	Cheltuieli operationale	(47,586,325)	RON
e.	Lichiditate (numerar la sfarsitul perioadei)	3.464.726	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.

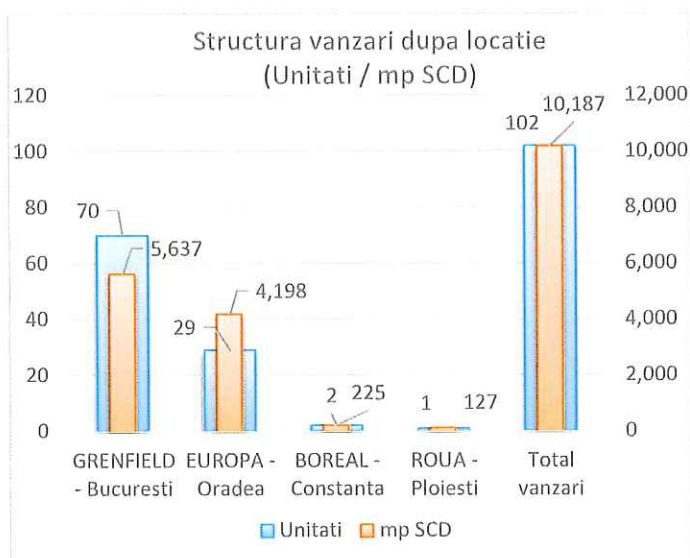
## 3. Evolutia vanzarilor in 2014

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

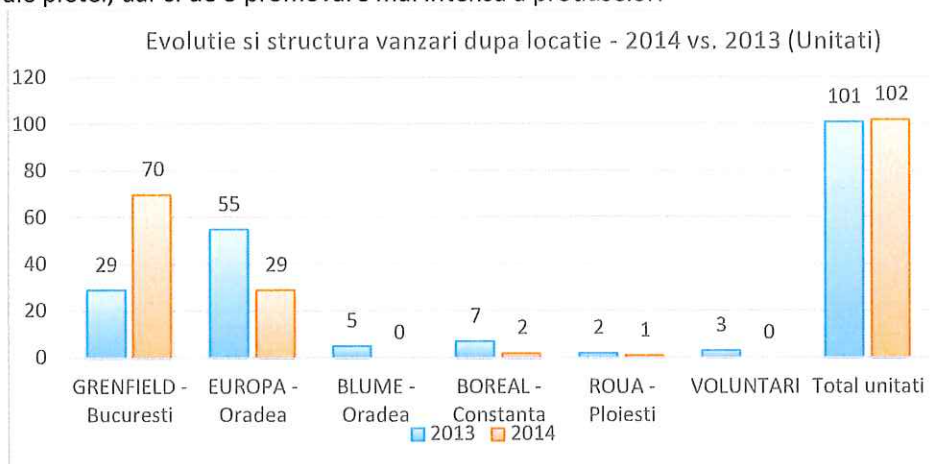
In anul 2014 s-au vandut 102 case si apartamente, cu o suprafata construita desfasurata de peste 10.000 mp, inregistrandu-se totodata si 6 rezilieri de contracte cu vanzare in rate semnate in anii anteriori.

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.



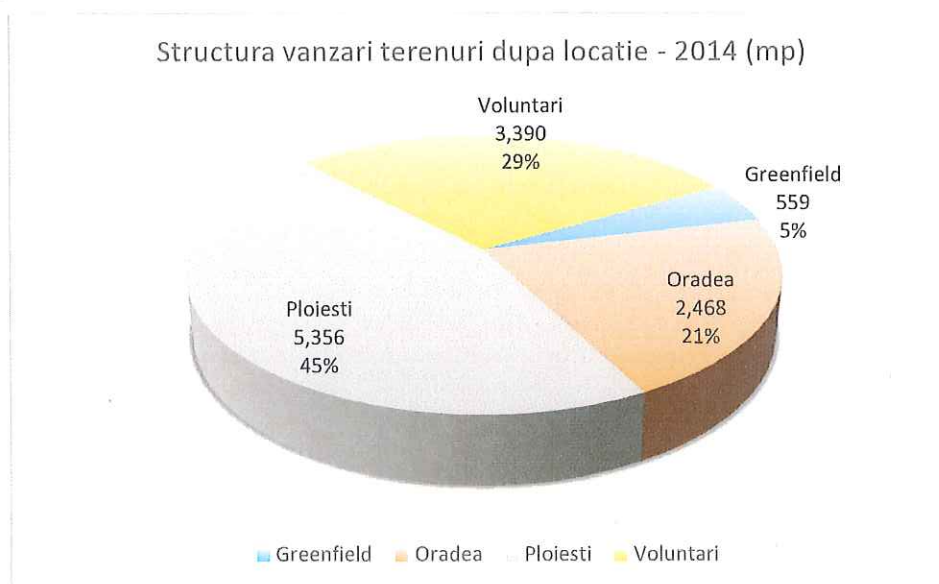
Cresterea considerabila a vanzarilor in ansamblul GREENFIELD a fost favorizata de cresterea apetitului cumparatorilor, interesul crescut manifestat de banci referitor la finantarea acordata, ajustarea pretului la noile caracteristici ale pietei, dar si de o promovare mai intensa a produselor.



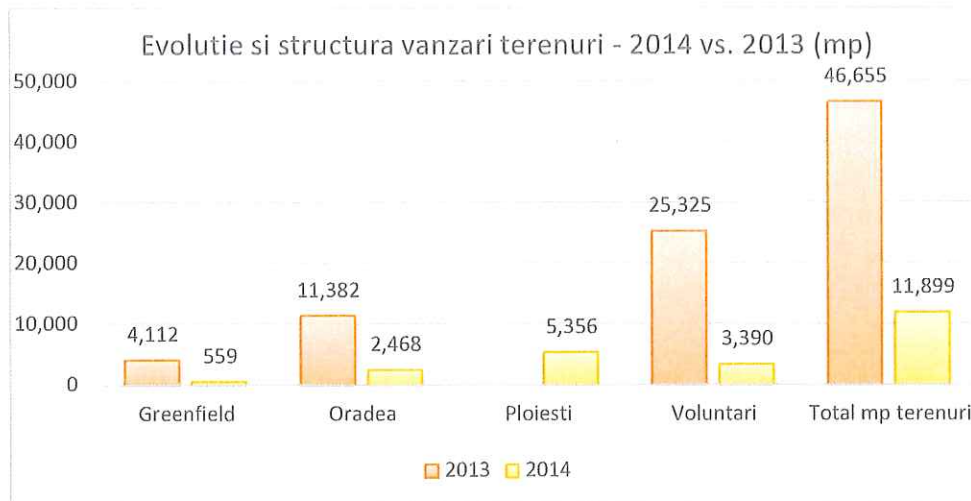
Avand in vedere ca numarul unitatilor vandute a avut o usoara crestere in 2014, schimbarea mixului vanzarilor, cu mai putine vanzari de case la Oradea (cu suprafete mai mari) si mai multe vanzari de apartamente in GREENFIELD, a facut ca suprafata construita desfasurata care s-a vandut sa fie cu 20% mai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

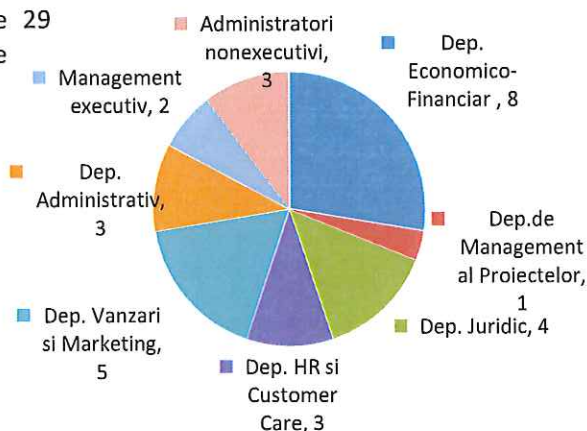
**4. Aspecte legate de angajatii/personalul societatii comerciale**

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**



**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;

- 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.

## **7. Elemente de perspectiva privind activitatea societății**

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

Optimismul asupra pietei, dar si in ceea ce priveste relatia pe care IMPACT o are cu clientii sai are la baza, atat diversificarea produselor imobiliare, cat si a celor financiare oferite, compania reusind astfel sa raspunda atat accesului dificil la sursele de finantare, cat si asteptarilor tot mai ridicate ale clientilor referitoare la calitatea habitatului.

La baza constructiei bugetului pentru anul 2015 a stat planul de vanzari al companiei.

Concret, pentru anul 2015 se estimeaza vanzarile urmatoare:

### **1) 521 de apartamente, dintre care:**

- 71 de unitati din stocul actual de imobile
- 450 de unitati din dezvoltarile noi.

Planul de dezvoltare pentru 2015 are in vedere continuare constructiilor pentru inca 18 blocuri de apartamente in Ansamblul Salcamilor din cartierul Greenfield, totalizand 44.000 mp, un centru urban (Greenfield Plaza) in suprafata totala de 10.400 mp, care va include un centru SPA de aproximativ 8.000 mp si un sediu administrativ pentru companie avand 2.400 mp, dupa cum urmeaza:

- 22.000 mp – lucrarile vor incepe in aprilie 2015
- 22.000 mp – lucrarile vor incepe in septembrie 2015
- 8.000 mp - lucrarile vor incepe in septembrie 2015
- 2.400 mp – lucrarile vor incepe in septembrie 2015

### **2) 46.340 mp loturi de teren in Constanta, Ploiesti, Oradea si Bucuresti.**

### **3) Pregatirea documentatiei de proiectare si autorizare aferente proiectului Barbu Vacarescu**

## 8. Actiunile corporale si stocurile societatii la 31.12.2014 sunt prezentate in urmatoarea tabel:

La 31 decembrie 2014, cladirile si terenurile Societatii au fost reevaluate de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluatori externi, independenti, autorizati de catre Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania ("ANEVAR"), avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate. La 31 decembrie 2013, reevaluarile au fost realizate de catre urmatoarii evaluatori externi, independenti, autorizati de catre ANEVAR, avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate: Parker Lewis Management SRL, BNP Paribas Real Estate Advisory SA, Piraeus Real Estate Consultants SRL.

Situatia imobiliarilor corporale	Terenuri si cladiri	Masini, echipamente si vehicule	Mobilier si instalatii	Total
<b>Cost</b>				
Sold la 1 ianuarie 2013	22.121.883	3.252.094	529.955	25.903.932
Achizitii	-	59.103	258.312	317.415
Vanzari/ casari	(6.344.812)	(1.163.807)	(15.095)	(7.523.714)
Cresteri/ (diminuari) din reevaluare	19.063	-	-	19.063
<b>Sold la 31 decembrie 2013</b>	<b>15.796.134</b>	<b>2.147.390</b>	<b>773.172</b>	<b>18.716.696</b>
<b>Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate</b>				
Sold la 1 ianuarie 2013	2.054.718	2.599.871	465.199	5.119.788
Amortizarea in cursul anului	508.570	67.980	31.840	608.390
Pierderi din depreciere	8.414.207	-	-	8.414.207
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	(1.410.392)	(1.151.726)	(11.697)	(2.573.815)
<b>Sold la 31 decembrie 2013</b>	<b>9.567.103</b>	<b>1.516.125</b>	<b>485.342</b>	<b>11.568.570</b>
<b>Valori contabile</b>				
la 1 ianuarie 2013	20.067.165	652.223	64.756	20.784.144
la 31 decembrie 2013	6.229.031	631.265	287.830	7.148.126
<b>Cost</b>				
Sold la 1 ianuarie 2014	15.796.134	2.147.390	773.172	18.716.696
Achizitii	-	248.068	47.212	295.280
Vanzari/ casari	(143.878)	(58.440)	-	(202.318)
Cresteri/ (diminuari) din reevaluare	6.958	-	-	6.958
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluarii	(53.551)	-	-	(53.551)
<b>Sold la 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 cumulata si pierderi din depreciere cumulate</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>Sold la 31 decembrie 2014</b>	<b>9.992.017</b>	<b>1.553.869</b>	<b>621.098</b>	<b>12.166.984</b>
<b>Valori contabile</b>				
la 1 ianuarie 2014	6.229.031	631.265	287.830	7.148.126
la 31 decembrie 2014	5.613.646	783.149	199.286	6.596.081

### Pierderi din depreciere

In cursul anului 2014, in urma rapoartelor de reevaluare pentru cladiri si terenuri, conducerea a decis inregistrarea unei pierderi din depreciere de 215.103 lei (72.057 lei fiind inregistrate prin diminuarea rezervei din reevaluare, iar 143.046 lei fiind trecute la cheltuieli prin rezultatul anului curent).

In cursul anului 2013, in urma identificarii unor indicii de depreciere pentru cladiri si terenuri, conducerea a

efectuat testul pentru depreciere si a recunoscut o pierdere din depreciere de 8.414.207 lei (2.428.092 lei fiind inregistrate prin diminuarea rezervei din reevaluare, iar 5.986.115 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>31 decembrie 2014</u>	<u>31 decembrie 2013</u>
Sold la 1 ianuarie	230.662.919	230.508.536
Transfer din/ in stocuri, net	(9.821.455)	-
Vanzari	(6.829.995)	(9.576.654)
Modificari in valoarea justa	16.967.592	9.731.037
<b>Sold la 31 decembrie</b>	<b><u>230.979.061</u></b>	<b><u>230.662.919</u></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 223.034.510 lei la 31 decembrie 2014 (2013: 214.973.314 lei), 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

Situatia Stocurilor	<u>31 decembrie 2014</u>	<u>31 decembrie 2013</u>
Terenuri	83.407.810	31.238.323
Ajustari pentru deprecierea terenurilor	(3.329.972)	(4.430.598)
Rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	75.106.091	39.677.662
Ajustari pentru deprecierea rețelilor de utilitati si proprietati imobiliare in curs de	(10.295.152)	(10.615.983)
Proprietati imobiliare finalizate	23.522.850	44.459.662
Ajustari pentru deprecierea proprietati imobiliare finalizate	(10.961.491)	(14.002.768)
Avansuri pentru achizitia stocurilor	675.365	89.398
	<b><u>158.125.501</u></b>	<b><u>86.415.696</u></b>

Terenurile cu o valoare recuperabila de 80.077.838 lei la 31 decembrie 2014 (2013: de 26.807.725 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, 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 64.810.939 lei la 31

decembrie 2014 (2013: 29.061.679 lei) se refera la echivalentul lucrarilor si serviciilor capitalizate, prestate de catre Societate sau Societatii de catre furnizori, cu privire la racordarea proprietatilor la utilitati, proiectare si studii de fezabilitate.

Proprietati imobiliare finalizate cu o valoare recuperabila de 12.561.359 lei la 31 decembrie 2014 (2013: 30.456.894 lei) se refera integral la apartamente detinute de catre Societate in vederea vanzarii.

## 9. 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 2014 era de 92 mil EUR.

Societatea nu a platit dividende in ultimii 3 ani.

<i>Anul</i>	<i>Situatia dividendelor</i>
2012	Societatea nu a platit dividende
2013	Societatea nu a platit dividende
2014	Societatea nu a platit dividende

## 10. 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;
- 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.

<b>Nume si Prenume</b>	<b>Data nașteri</b>	<b>Calificare Profesionala Experienta Profesionala</b>	<b>Funcția si Vechimea in funcție;</b>
<b>Juliana Mihaela Urda</b>	1968	Juliana 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>Lucian Claudiu Mateescu</b>	1969	Lucian Claudiu Mateescu a absolvit Facultatea de Fizica la Universitatea din București în 1994 , fiind licentiat in inginerie fizică. Lucian Claudiu Mateescu a acumulat o mare experiență în sectorul imobiliar. Incepanand cu anul 2011 el este asociat principal și CEO al companiei DevBon SRL , care are doua proiecte imobiliare in curs de dezvoltare in Sectorul 1, București cu o valoare totală a investiției de 6,5 milioane de euro. Între 2005 și 2011 a ocupat pozitia de CEO pentru Raptis Kavouras SRL fiind implicat in dezvoltarea de investitii imobiliare cu o valoare de peste 65 de milioane de euro. În trecut, Lucian Claudiu Mateescu a ocupat diferite poziții în domeniul vânzărilor, cum ar fi Director Regional de Vanzari între 1994 si 1996 și Horeca Manager între 1996-1997 la Coca-Cola România și Sales Manager pentru Dorna SA între 1997 si 2001. Între 2001 si 2004 a lucrat ca freelancer identificand oportunitati de investiții imobiliare si negociind proiecte cu o valoare investitionala de peste 26 milioane de euro.	Administrator din 26.04.2013 si Director General incepanand cu 14.06.2013
<b>Gabriel Vasile</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 managemant, 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

<i><b>Nume si Prenume</b></i>	<i><b>Data naşteri</b></i>	<i><b>Calificare Profesionala Experienta Profesionala</b></i>	<i><b>Funcția si Vechimea in funcție;</b></i>
<i><b>Liviu Stan</b></i>	1957	Liviu Stan a absolvit Facultatea de Mecanica la Institutul Politehnic din Bucureşti. 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
<i><b>Konstantinos Tasoulas</b></i>	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 cunoaştere 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

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;

Participarea membrilor Consiliului de Administratie la capitalul societatii comerciale este urmatoarea :  
Lucian Claudiu Mateescu detine un procent de 1.07% din capitalul social al Societatii.

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

### Lucian Claudiu Mateescu - Director General – din iunie 2013

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 – 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.

### Liviu Stan - Director Achizitii – din mai 2014

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.

## Filialele Societatii

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

	Tara de inregistrare	Natura activitatii	31 decembrie 2014	31 decembrie 2013
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Actual Invest House SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Intop Construction SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	- *	- *
Destiny Wheel SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	- ***	✓
Millenium Consult Invest 2002 SRL	Romania	Management si consultanta pentru afaceri	- ***	✓**

\* in cursul anului 2013, Intop Construction SRL a fuzionat prin absorbtie cu Clearline Development and Management SRL

\*\* in cursul anului 2013, Millenium Consult Invest 2002 SRL a fost reorganizata din societate pe actiuni (SA) in societate cu raspundere limitata (SRL)

\*\*\* in cursul anului 2014, Millenium Consult Invest 2002 SRL si Destiny Wheel SRL au fost dizolvate

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

## 11. Situatiia financiar-contabila

Prezentarea situatiei economico-financiare pentru anul 2014 comparativ cu anii precedenti:

	Indicatori conform IFRS (RON)	2012	2013	2014
Indicatori de rezultate	<b>Venituri operationale, din care:</b>	<b>36,182,961</b>	<b>36,915,587</b>	<b>32,599,575</b>
	Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	16,958,502	21,985,516	21,171,873
	Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate	6,202,129	5,062,229	4,377,164
	Venituri din vanzare de investitii imobiliare	4,688,707	8,698,124	6,088,013
	Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	6,459,515		
	Alte venituri de natura operationala	1,874,108	1,169,718	962,525
	<b>Cheltuieli operationale, din care:</b>	<b>(49,656,965)</b>	<b>(63,728,594)</b>	<b>(47,586,325)</b>
	Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(24,820,600)	(20,434,728)	(22,687,973)
	Costuri operationale aferente proprietatilor vandute / inchiriate	(3,428,395)	(3,262,874)	(2,778,621)
	Valoarea contabila a investitiilor imobiliare vandute	(4,277,863)	(9,576,654)	(6,829,995)
	Cheltuieli privind consumabilele	(1,510,556)	(1,692,434)	(3,465,610)
	Servicii prestate de terti	(7,001,256)	(8,932,056)	(1,705,169)
	Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(1,687,124)	(2,663,987)	(4,374,609)
	Alte cheltuieli de natura operationala	(6,931,171)	(17,165,861)	(5,744,348)
	<b>Rezultat operational (EBITDA)</b>	<b>(13,474,004)</b>	<b>(26,813,007)</b>	<b>(14,986,750)</b>
	Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(945,024)	(655,338)	(522,975)
	Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	(22,975,767)	(23,149,027)	4,543,299
	Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	(37,220,889)	9,731,037	16,967,592
	<b>Rezultat operational (EBIT)</b>	<b>(74,615,684)</b>	<b>(40,886,335)</b>	<b>6,001,166</b>
	Costul financiar net	(5,998,202)	(3,765,543)	(1,774,771)
<b>Profit /(Pierdere) brut(a) (EBT)</b>	<b>(80,613,886)</b>	<b>(44,651,878)</b>	<b>4,226,395</b>	
Impozit pe profit	5,721,420	2,194,258	(135,252)	
<b>Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei</b>	<b>(74,892,466)</b>	<b>(42,457,620)</b>	<b>4,091,143</b>	

	Indicatori conform IFRS (RON)	2012	2013	2014
Indicatori de Patrimoniul	Imobilizari corporale	20,784,144	7,148,126	6,596,081
	Investitii imobiliare	230,508,536	230,662,919	230,979,061
	Imobilizari necorporale	49,163	17,840	154,405
	Imobilizari financiare	18,634,631	14,377,226	14,377,276
	Creante imobilizate	25,550,859	19,823,286	19,300,941
	<b>Total active imobilizate</b>	<b>295,527,333</b>	<b>272,029,397</b>	<b>271,407,764</b>
	Stocuri	114,167,133	86,415,696	158,125,501
	<b>Total active circulante</b>	<b>131,071,747</b>	<b>99,631,101</b>	<b>170,749,931</b>
	<b>Total active</b>	<b>426,599,080</b>	<b>371,660,498</b>	<b>442,157,695</b>
	Capital social	205,330,158	205,330,158	277.866.574
	<b>Capitaluri proprii</b>	<b>326,121,387</b>	<b>281,430,511</b>	<b>365,579,741</b>
	<b>Total datorii</b>	<b>100,477,693</b>	<b>90,229,987</b>	<b>76,577,954</b>
	<b>Total pasive</b>	<b>426,599,080</b>	<b>371,660,498</b>	<b>442,157,695</b>

	Indicatori conform IFRS (RON)	2012	2013	2014
Fluxuri de numerar	<b>Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>	<b>8,915,228</b>	<b>1,581,101</b>	<b>4,543,781</b>
	Numerar net din activitati de exploatare	8,154,667	(3,038,801)	(65,739,669)
	Numerar net utilizat in activitati de investitii	9,899,297	13,628,010	7,174,009
	Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	(25,271,030)	(7,557,767)	57,743,170
	Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului	(117,061)	(68,762)	(256,565)
	<b>Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie</b>	<b>1,581,101</b>	<b>4,543,781</b>	<b>3,464,726</b>

<b>RENTABILITATEA SOLVABILITATEA SI LICHIDITATEA</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Eficienta capitalului angajat</b>			
Profit inainte de dobanzi si impozit (A)	-74,615,684	-40,886,335	6,001,166
Capital angajat (B)	376,458,323	341,093,648	404,516,877
<b>A/B</b>	<b>-19.8%</b>	<b>-12.0%</b>	<b>1.5%</b>
<b>Eficienta capitalului propriu</b>			
Profit net (A)	-74,892,466	-42,457,620	4,091,143
Capital propriu (B)	326,121,387	281,430,511	365,579,741
<b>A/B</b>	<b>-23.0%</b>	<b>-15.1%</b>	<b>1.1%</b>
<b>Rata datoriei</b>			
Total datorii (A)	100,477,693	90,229,987	76,577,954
Total active (B)	426,599,080	371,660,498	442,157,695
<b>A/B</b>	<b>23.6%</b>	<b>24.3%</b>	<b>17.3%</b>
<b>Indicatorul lichiditatii curente</b>			
Active curente (A)	131,071,747	99,631,101	170,749,931
Datorii curente (B)	50,140,757	30,566,850	37,640,818
<b>A/B</b>	<b>2.6</b>	<b>3.3</b>	<b>4.5</b>

<b>RENTABILITATEA SOLVABILITATEA SI LICHIDITATEA</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Indicatorul lichiditatii imediate</b>			
Active curente (A)	131,071,747	99,631,101	170,749,931
Stocuri (B)	114,167,133	86,415,696	158,125,501
Datorii curente (C)	50,140,757	30,566,850	37,640,818
<b>(A - B) / C</b>	<b>0.34</b>	<b>0.43</b>	<b>0.34</b>

## 12. 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, declaratia „Aplici sau Explici”.

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 la dispozitia actionarilor / investitorilor rapoarte curente, comunicate, calendarul financiar, rapoarte anuale, semestriale, trimestriale.

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.

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



**Director General**  
Lucian Claudiu Mateescu



**Director Financiar**  
Bogdan Geanta