



**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**

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

**Punct de lucru:** Willbrook Platinum Business & Convention Center,  
Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sect. 1,  
Tel.: 021– 230.75.70/71/72, fax: 021– 230.75.81/82/83, mobil: 0729.100.001

Capital social subscris și integral vărsat: 277.866.574 RON

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

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



## Raport trimestrial Trimestrul III / 2017

Data raportului: 14.11.2017

Denumirea entității emitente: **SC IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**

Sediul social: Oraș Voluntari, Șos. Pipera Tunari, nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, etaj 6,7, Județul Ilfov

Punct de lucru: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sect. 1,

Numărul de telefon/fax: 230.75.81/82/83/ 230.75.70/71/72

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului J23/1927/2006

Capital social subscris și vărsat: 277.866.574 RON

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: Bursa de Valori București

### 1. Situația economico-financiara

*1.1. Prezentarea unei analize a situației economico-financiare la T3/2017, comparativ cu perioada similara a anului anterior.*

#### Analiza elementelor de rezultat

La trimestrul 3 al anului 2017, IMPACT a înregistrat venituri operationale de **101,9 milioane lei, cu 17% mai mici** fata de aceeași perioada a anului anterior, iar profitul net a fost de aproximativ **13,5 milioane lei**, înregistrând o scădere de 52% fata de perioada similara din 2016, când s-a înregistrat profit brut de **27,9 milioane lei**. Scăderea profitului a fost influențată de un volum al vanzarilor inferior celui de anul trecut (-19%) și datorită creșterii costului financiar al companiei (+153%) fata de anul 2016. Scăderea înregistrată s-a datorat exclusiv închiderii unuia dintre drumurile de acces în complex și mediatizării nefavorabile intense. Anticipând situația, Compania a identificat, încă din 2016, alte 3 soluții alternative de acces, pentru care a și finalizat demersurile privind achizițiile de terenuri și proiectările aferente, procedurile de avizare și autorizare aflându-se, în continuare, în plină desfășurare.

Indicatorii financiari la data de 30 Septembrie 2017 sunt urmatoarii:

Indicatori conform IFRS (RON)	2016_9 luni	2017_9 luni	Variatie	Trim 3_2016	Trim 3_2017	Variatie
<b>Venituri operationale, din care:</b>	<b>123,359,685</b>	<b>101,870,763</b>	<b>-17%</b>	<b>61,207,330</b>	<b>31,158,005</b>	<b>-49%</b>
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	111,343,543	93,776,931	-16%	59,510,794	26,314,412	-56%
Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chiriilor	2,891,635	6,661,296	130%	1,044,064	4,615,910	342%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	1,619,062	0	-100%	184,908	0	-100%
Alte venituri de natura operationala	865,371	1,432,536	66%	348,053	227,683	-35%
Alte venituri operationale - Litigiu ANAF	6,640,074	0	-100%	119,511	0	-100%
<b>Cheltuieli operationale, din care:</b>	<b>(95,973,364)</b>	<b>(84,284,414)</b>	<b>-12%</b>	<b>(47,410,256)</b>	<b>(27,358,449)</b>	<b>-42%</b>
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(76,768,160)	(62,535,780)	-19%	(40,047,200)	(19,296,851)	-52%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(1,755,550)	(5,483,851)	212%	(708,782)	(3,894,418)	449%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1,461,265)	0	-100%	(156,544)	0	-100%
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(617,606)	(658,495)	7%	(316,569)	(202,420)	-36%
Servicii prestate de terti	(6,147,701)	(5,037,777)	-18%	(2,857,470)	(241,066)	-92%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(5,652,709)	(6,785,574)	20%	(2,249,546)	(2,387,166)	6%
Alte cheltuieli de natura operationala	(3,570,373)	(3,782,937)	6%	(1,074,145)	(1,336,528)	24%
<b>Rezultat operational (EBITDA)</b>	<b>27,386,321</b>	<b>17,586,349</b>	<b>-36%</b>	<b>13,797,074</b>	<b>3,799,556</b>	<b>-72%</b>
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(474,704)	(565,762)	19%	(174,438)	(190,324)	9%
Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	1,990,461	(337,410)	-117%	1,058,870	(683,003)	-165%
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	0	0	0%	0	0	0%
<b>Rezultat operational (EBIT)</b>	<b>28,902,078</b>	<b>16,683,177</b>	<b>-42%</b>	<b>14,681,506</b>	<b>2,926,229</b>	<b>-80%</b>
Costul financiar net	(950,801)	(2,404,748)	153%	(475,014)	(1,128,178)	138%
<b>Profit / Pierdere brut(a) (EBT)</b>	<b>27,951,277</b>	<b>14,278,429</b>	<b>-49%</b>	<b>14,206,492</b>	<b>1,798,051</b>	<b>-87%</b>
Impozit pe profit	0	(800,000)	100%	0	(556,395)	100%
<b>Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei</b>	<b>27,951,277</b>	<b>13,478,429</b>	<b>-52%</b>	<b>14,206,492</b>	<b>1,241,656</b>	<b>-91%</b>

La data de 30 septembrie 2017 vanzarile au atins un numar de **246 imobile** (apartamente si case) **29 locuri de parcare, 5 loturi de teren si 1 terasa** totalizand o suprafata totala construita de 22.007 mp, cu 25,9 % mai mica comparativ cu anul precedent (29.677 mp).

Vanzarile au scazut cu 30,3%, de la 353 unitati la sfarsitul trimestrului III din 2016, la 246 unitati la trimestrul III 2017, in timp ce valoarea medie a tranzactiei a crescut cu peste 19%, de la aprox 70.895 EUR in 2016, la 82.952 EUR la trimestrul III 2017.

Cheltuielile operationale au scazut cu 12 % fata de perioada similara din 2016. Costurile operationale aferente proprietatilor vandute la 30 Septembrie 2017 au crescut datorita cheltuielilor realizate pentru inceperea dezvoltarii Luxuria Domenii Residence, cheltuieli ce au fost refacturate catre Bergamot Developments SRL.

In comparatie cu un rezultat operational de 27,39 milioane lei la 30 septembrie 2016, in 2017 rezultatul operational a fost de 17,59 milioane lei (-36%)

	2016_9 luni	2017_9 luni	Variatie	Trim 3_2016	Trim 3_2017	Variatie
Costuri de finantare	(1,183,053)	(2,232,727)	89%	(689,625)	(1,275,245)	85%
Venituri financiare	32,330	736,753	2179%	19,936	853,978	4184%
Diferente de curs valutar	171,231	(542,287)	-417%	119,902	(553,792)	-562%
Alte elemente financiare, net	28,691	(366,487)	-1377%	74,773	(153,119)	-305%
<b>Total</b>	<b>(950,801)</b>	<b>(2,404,748)</b>	<b>153%</b>	<b>(475,014)</b>	<b>(1,128,178)</b>	<b>138%</b>

Cheltuielile cu dobanzile au crescut cu 153 % pe seama facilitatilor contractate pentru etapele 5, 6 si 7 si a dobanzilor aferente imprumutului din emisiunea de obligatiuni.

### Analiza elementelor de bilant

Elemente de active	31-Dec-16	30-Sep-17	%
Imobilizari corporale	6.044.055	7.882.560	30%
Imobilizari necorporale	232.663	179.580	-23%
Investitii imobilizate	136.736.403	136.759.859	0%
Active financiare	14.377.226	14.400.196	0%
Creante imobilizate	11.215.815	6.808.885	-39%
<b>Total active imobilizate</b>	<b>168.606.162</b>	<b>168.699.849</b>	<b>0%</b>

Stocuri	282.813.138	293.959.866	4%
Creante comerciale si alte creante	15.652.318	71.836.993	359%
Cheltuieli in avans	131.717	87.142	-34%
Numerar si echivalente de numerar	17.432.180	17.583.161	1%
<b>Total active curente</b>	<b>316.029.353</b>	<b>383.467.162</b>	<b>21%</b>
<b>Total active</b>	<b>484.635.515</b>	<b>549.318.242</b>	<b>13%</b>

Disponibilitatile banesti ale companiei au ramas aproximativ la aceiasi nivel cu cele din Decembrie 2016.

Creantele comerciale au crescut cu 359%, motivul principal fiind contractul de imprumut catre Bergamot Developments, imprumutat si Impact Developer & Contractor, imprumutator. Scopul acestui contract este achizitionarea unor loturi de teren si edificării pe acestea a unui ansamblu rezidențial. Suma imprumutata este de 54.000.000 ron cu o rata a dobanzii de 6,5%/an, cu termen de rambursare nu mai tarziu de 15 august 2017, cu posibilitatea de a fi convertita in capital social. Împrumutul a fost convertit în capital social în octombrie 2017.

Fata de situatia de la inceputul anului, stocurile au inregistrat o crestere de 4%, datorita capitalizarii cheltuielilor de productie pentru noua etapa de dezvoltare a cartierului Greenfield, faza 7 si a receptionarii finale, a apartamentelor aferente fazelor 5 si 6, din martie 2017.

Imobilizarile corporale au crescut pe seama transferului in active (din stocuri) a terenului aferent parcului si a achizițiilor diferitelor echipamente (inclusiv IT) pentru utilizarea noului birou de vanzari (30%).

Activele totale s-au apreciat cu aproximativ 13% fata de nivelul inregistrat la sfarsitul anului 2016.

<b>Elemente de pasiv</b>	<b>31-Dec-16</b>	<b>30-Sep-17</b>	<b>%</b>
<b><i>Capitaluri proprii</i></b>	<b><i>390.776.564</i></b>	<b><i>391.763.350</i></b>	<b><i>0%</i></b>
Imprumuturi	28.519.089	93.873.965	229%
Datorii comerciale si alte datorii	2.863.913	2.554.437	-11%
Impozit amanat	13.000.347	13.000.347	0%
<b><i>Total datorii pe termen lung</i></b>	<b><i>44.383.349</i></b>	<b><i>109.428.749</i></b>	<b><i>147%</i></b>
Imprumuturi	28.715.491	19.266.384	-33%
Datorii comerciale si alte datorii	20.753.493	28.853.141	39%
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	6.618	6.618	0%
<b><i>Total datorii curente</i></b>	<b><i>49.475.602</i></b>	<b><i>48.126.143</i></b>	<b><i>-3%</i></b>
<b><i>Total datorii</i></b>	<b><i>93.858.951</i></b>	<b><i>157.554.892</i></b>	<b><i>68%</i></b>
<b><i>Total capitaluri proprii si datorii</i></b>	<b><i>484.635.515</i></b>	<b><i>549.318.242</i></b>	<b><i>13%</i></b>

Imprumuturile societatii au inregistrat o crestere in trimestrul 3 al anului 2017 datorita imprumutului din emisiunea de obligatiuni cu dobanda aferenta dupa reevaluare de 55.056.834 lei si noilor linii de credit obtinute pentru finantarea fazei 7 (Ansamblul Platanilor).

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100.000 euro si o valoare nominală totală de 12.000.000 euro, emise în formă materială, către doua fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro per Obligațiune (respectiv 11.808.000 euro per numărul total de Obligațiuni). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 si sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a Obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an.

Datoriile comerciale ale societatii au crescut cu 33% datorita cheltuielilor de productie in crestere corelate si cu tragerile efectuate din creditele bancare. Totodata pe linia de alte datorii la Septembrie 2017 sunt incluse si **dividendele de plata** catre investitori in valoare de **11,2 mil RON**. Fata de valoarea dividendelor de plata la 30 Septembrie 2017, pe parcursul lunii Octombrie 2017 au fost achitate in proportie de 98%.

Capitalurile proprii au crescut cu 13% fata de nivelul de la sfarsitul anului 2016, pe seama cresterii inregistrate din imprumuturi la T3 2017.

## Analiza elementelor de flux de numerar

Scaderea numerarului la sfarsitul trimestrului III din 2017 are la baza investitiile efectuate la etapele 5,6 si 7 din Ansamblul Platanilor.

Indicator (RON)	30-Sep-16	30-Sep-17
<i>Numerar la inceputul perioadei</i>	<i>17.080.848</i>	<i>17.432.180</i>
Numerar net provenit din activitatea de exploatare	(4.925.706)	(46.602.785)
Numerar net provenit din activitatea de investitii	673.117	(2.217.610)
Numerar net provenit din activitatea de finantare	3.226.057	48.971.376
<i>Numerar la sfarsitul perioadei</i>	<i>16.054.316</i>	<i>17.583.161</i>

## 2. Analiza activitatii societatii comerciale

In trimestrul III din 2017 s-a continuat vanzarea de apartamente din Ansamblul Salcamilor, atat din cele finalizate in 2015 (etapele 1 si 2), precum si din etapele 3 si 4 (420 unitati) - finalizate in 2016. Din August 2016 au inceput rezervarile si vanzarile pentru etapele 5 si 6 iar din Mai 2017 pentru etapa 7.

La data de 30 septembrie din 2017 vanzarile au atins un numar de 246 imobile (apartamente si case) 29 locuri de parcare, 5 loturi de teren si 1 terasa totalizand o suprafata totala construita de 22.007 mp, cu 25,9% mai mica comparativ cu anul precedent (29.677 mp). Aditonal, la sfarsitul T3 erau semnate 35 promisiuni si rezervari pentru apartamente.

Valoarea medie a unei tranzactiei in primele 9 luni din 2017 a crescut cu peste 19%, de la aprox 70.895 EUR in 2016, la 82.952 EUR in 2017, in timp ce vanzarile au scazut cu 30,3%, de la 353 unitati la sfarsitul trimestrului III din 2016, la 246 unitati la 30 sept. 2017.

Pana la 30 Septembrie 2017, din Ansamblul Salcamilor (924 apartamente), s-au semnat un numar de **861 contracte**, iar din Ansamblul Platanilor (752 apartamente), s-au tranzactionat **175 contracte**.

Consolidat pe ambele proiecte din noua dezvoltare a cartierului Greenfield, initiata in 2013, avem un total de **1037** contracte semnate din care **1002** apartamente vandute si **35** promisiuni si rezervari.

*2.1.      Prezentarea si analiza evenimentelor care afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii, comparativ cu aceeaasi perioada a anului trecut.*

Detaliere in Notele la situatiile financiare.

*2.2.      Prezentarea si analiza efectelor asupra situatiei financiare a societatii a tuturor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate.*

Societatea are in curs de finalizare constructia Ansamblului Platanilor, care va contine 39 blocuri avand 944 apartamente. In acest sens, pe langa sursele proprii de finantare - profitul reinvestit, se urmareste cofinantarea cheltuielilor de dezvoltare prin credite bancare.

Pana la data prezentei, au fost contractate credite de investitii imobiliare cu Banca Transilvania, Libra Bank si Piraeus Bank.

Structura detaliata a cheltuielilor se regaseste in Notele la situatiile financiare.

*2.3.      Prezentarea si analiza evenimentelor care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.*

Reluarea productiei cu noile etape de dezvoltare rezidentiala in cartierul Greenfield, a favorizat obtinerea unui produs competitiv si apreciat de piata si astfel societatea a reusit o crestere semnificativa a vanzarilor, respectiv atingerea unei cote de piata care sa ii confere statutul de lider de piata.

Accelerarea ciclurilor de productie si standardizarea produsului oferit asigura satisfacerea cerintelor pietei, ceea ce reprezinta una dintre preocuparile esentiale ale managementului in perioada curenta, ce constituie, de altfel, si un atu in atingerea obiectivelor de vanzari si profitabilitate.

### **3. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii comerciale.**

In aprilie 2017, in Consiliul de Administratie au fost alesi trei membri noi Dna. Ruxandra Alina Scarlat, Dl. Laviniu Dumitru Beze si Dl. Daniel Pandele, pentru un mandat de patru ani, pana la 27 Aprilie 2021, iar presedinte al CA a fost reconfirmata Dna. Iuliana Mihaela Urda pana la 27 Aprilie 2021.

In data de 30 Octombrie 2017 s-a aprobat alegerea domnului Gabriel Vasile, membru al Consiliului de Administratie, pentru un mandat valabil pana in data de 27 aprilie 2021.

*3.1 Descrierea cazurilor in care societatea a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare.*

Societatea este la zi cu plata creditelor si a taxelor si impozitelor.

*3.2 Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societate.*

Drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise nu au fost modificate.

**Presedintele CA**  
**Iuliana Mihaela Urda**

**Director Financiar**  
**Bogdan Nicolae Geanta**

Versiunea integrala a raportul trimestrial poate fi consultat la link-ul de mai jos

<http://www.impactsa.ro/rapoarte-trimestriale.html>

## **IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**



### **Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2017**

intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara  
adoptate de Uniunea Europeana

## **Cuprins:**

Situatia pozitiei financiare la 30 Septembrie 2017 .....	3
Situatia rezultatului global la 30 Septembrie 2017 .....	4
Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 30 Septembrie 2017.....	5
Situatia fluxurilor de trezorerie la 30 Septembrie 2017.....	6
Note explicative la situatiile financiare.....	7
1. Entitatea care raporteaza .....	7
2. Capitalul social .....	8
3. Conducerea societatii .....	8
4. Active financiare .....	9
5. Partile afiliate .....	10
6. Stocuri si investitii imobiliare .....	11
7. Numerar si echivalente de numerar.....	14
8. Imprumuturi pe termen lung si scurt .....	14
9. Provizioane.....	15
10. Venituri operationale inregistrate la 30 Septembrie 2017.....	16
11. Cheltuieli operationale inregistrate la 30 Septembrie 2017 .....	18
12. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2017 .....	19
13. Piata de Capital.....	21
14. Indicatori de performanta .....	22
15. Evenimente ulterioare.....	23
16. Auditori .....	24



## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2017  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

### Situatia pozitiei financiare la 30 Septembrie 2017

<i>ACTIVE</i>	<u>31-Dec-16</u>	<u>30-Sep-17</u>
Imobilizari corporale	6,044,055	7,882,560
Imobilizari necorporale	232,663	179,580
Investitii imobilizare	136,736,403	136,579,859
Active financiare	14,377,226	14,400,196
Creante imobilizate	11,215,815	6,808,885
<b><i>Total active imobilizate</i></b>	<b><i>168,606,162</i></b>	<b><i>165,851,080</i></b>
Stocuri	282,813,138	293,959,866
Creante comerciale si alte creante	15,652,318	71,836,993
Cheltuieli in avans	131,717	87,142
Numerar si echivalente de numerar	17,432,180	17,583,161
<b><i>Total active curente</i></b>	<b><i>316,029,353</i></b>	<b><i>383,467,162</i></b>
<b><i>Total active</i></b>	<b><i>484,635,515</i></b>	<b><i>549,318,242</i></b>
Capital social	285,330,158	285,330,158
Prime de capital	84,175,480	68,760,070
Rezerve din reevaluare	3,137,863	3,137,863
Alte rezerve	5,418,842	5,418,842
Rezultat reportat	(16,895,917)	15,637,988
Profitul net al perioadei	29,610,138	13,478,429
<b><i>Total capitaluri proprii</i></b>	<b><i>390,776,564</i></b>	<b><i>391,763,350</i></b>
Imprumuturi	28,519,089	93,873,965
Datorii comerciale si alte datorii	2,863,913	2,554,437
Impozit amanat	13,000,347	13,000,347
<b><i>Total datorii pe termen lung</i></b>	<b><i>44,383,349</i></b>	<b><i>109,428,749</i></b>
Imprumuturi	28,715,491	19,266,384
Datorii comerciale si alte datorii	20,753,493	28,853,141
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	6,618	6,618
<b><i>Total datorii curente</i></b>	<b><i>49,475,602</i></b>	<b><i>48,126,143</i></b>
<b><i>Total datorii</i></b>	<b><i>93,858,951</i></b>	<b><i>157,554,892</i></b>
<b><i>Total capitaluri proprii si datorii</i></b>	<b><i>484,635,515</i></b>	<b><i>549,318,242</i></b>

Director General  
Bartosz Puzdrowski

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Bogdan Nicolae Geanta

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2017  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

### Situatia rezultatului global la 30 Septembrie 2017

	<u>30-Sep-16</u>	<u>30-Sep-17</u>
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	111,343,543	93,776,931
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(76,768,160)	(62,535,780)
<b>Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale</b>	<b>34,575,383</b>	<b>31,241,151</b>
Venituri din inchirieri	1,100,991	753,266
Venituri din costuri operationale refacturate chiriasilor	1,790,644	5,908,030
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(1,755,550)	(5,483,851)
<b>Venit net din utilitati</b>	<b>1,136,085</b>	<b>1,177,445</b>
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	1,619,062	-
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1,461,265)	-
<b>Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare</b>	<b>157,797</b>	<b>-</b>
Venituri din prestari servicii	23,761	144,570
Consum de materii prime si materiale	(617,606)	(658,495)
Servicii prestate de terti	(6,147,701)	(5,037,777)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(5,652,709)	(6,785,574)
Alte venituri operationale	841,610	1,287,966
Alte cheltuieli operationale	(3,570,373)	(3,782,937)
Alte cheltuieli operationale - Litigiu ANAF	6,640,074	-
<b>Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net</b>	<b>(8,482,944)</b>	<b>(14,832,247)</b>
<b>Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii</b>	<b>27,386,321</b>	<b>17,586,349</b>
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(474,704)	(565,762)
Pierdere/ de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	1,990,461	(337,410)
<b>Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare</b>	<b>1,515,757</b>	<b>(903,172)</b>
<b>Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor</b>	<b>28,902,078</b>	<b>16,683,177</b>
Costuri de finantare	(1,183,053)	(2,232,727)
Venituri financiare	32,330	736,753
Diferente de curs valutar	171,231	(542,287)
Alte elemente financiare, net	28,691	(366,487)
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(950,801)</b>	<b>(2,404,748)</b>
<b>Profit brut (EBT)</b>	<b>27,951,277</b>	<b>14,278,429</b>
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	-	(800,000)
(Cheltuiala) / Venit cu impozitul pe profit amanat	-	-
<b>Impozit de profit</b>	<b>-</b>	<b>(800,000)</b>
<b>Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei</b>	<b>27,951,277</b>	<b>13,478,429</b>

Director General  
Bartosz Puzdrowski

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Bogdan Nicolae Geanta

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR**

*Situatii financiare individuale neauditare la 30 Septembrie 2017  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

**Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 30 Septembrie 2017**

	Capital social ajustat	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total
<b>Sold la 1 ianuarie 2016</b>	<b>285,330,158</b>	<b>84,175,480</b>	<b>3,190,469</b>	<b>3,859,821</b>	<b>(15,415,410)</b>	<b>361,140,518</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>						
Rezultatul perioadei	-	-	-	-	29,610,138	29,610,138
<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>						
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute	-	-	25,907	-	-	25,907
Reversarea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate, net	-	-	(78,513)	78,513	-	-
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	-	-	-	-
Rezerva legala constituita	-	-	-	1,480,507	(1,480,507)	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(52,606)</b>	<b>1,559,020</b>	<b>(1,480,507)</b>	<b>25,907</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(52,606)</b>	<b>1,559,020</b>	<b>28,129,631</b>	<b>29,636,045</b>
<b>Sold la 31 decembrie 2016</b>	<b>285,330,158</b>	<b>84,175,480</b>	<b>3,137,863</b>	<b>5,418,842</b>	<b>12,714,221</b>	<b>390,776,564</b>
<b>Sold la 1 ianuarie 2017</b>	<b>285,330,158</b>	<b>84,175,480</b>	<b>3,137,863</b>	<b>5,418,842</b>	<b>12,714,221</b>	<b>390,776,564</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>						
Rezultatul perioadei	-	-	-	-	13,478,429	13,478,429
<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>						
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute	-	-	-	-	-	-
Reversarea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate, net	-	-	-	-	-	-
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	-	-	-	-
Rezerva legala constituita	-	-	-	-	-	-
Acoperire pierdere	-	(15,415,410)	-	-	15,415,410	-
Distribuire dividende si participare personal la profit	-	-	-	-	(12,491,642)	(12,491,642)
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>	<b>-</b>	<b>(15,415,410)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,923,768</b>	<b>(12,491,642)</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>	<b>-</b>	<b>(15,415,410)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16,402,197</b>	<b>986,786</b>
<b>Sold la 30 septembrie 2017</b>	<b>285,330,158</b>	<b>68,760,070</b>	<b>3,137,863</b>	<b>5,418,842</b>	<b>29,116,417</b>	<b>391,763,350</b>

Director General  
Bartosz Puzdrowski

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Bogdan Nicolae Geanta

**Situatia fluxurilor de trezorerie la 30 Septembrie 2017**

	<u>30-Sep-17</u>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatile de exploatare</b>	
<b>Profit inainte de impozitare</b>	<b>13,478,429</b>
Amortizare	565,762
Costuri finantare net	2,404,748
<b>Fluxuri de trezorerie inainte de modificarile in activele si pasivele aferente activitatii de exploatare</b>	
	<b>16,448,939</b>
Reduceri /(Cresteri) ale creantelor comerciale si alte creante	(51,733,170)
Reduceri /(Cresteri) ale stocurilor	(11,146,728)
Cresteri /(Reduceri) ale datoriilor comerciale si alte datorii	(171,826)
<b>Numerar net din activitatile de exploatare</b>	<b>(46,602,785)</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatile de investitii</b>	
<b>Numerar net folosit in activitatile de investitii</b>	<b>(2,217,610)</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatile de finantare</b>	
Incasari / (Plati) din imprumuturi	63,867,767
Incasari / (Plati) din dividende	(12,491,643)
Costuri finantare net	(2,404,748)
<b>Numerar net folosit in activitatile de finantare</b>	<b>48,971,376</b>
<b>Crestere/(Reducere) neta de numerar si echivalente de numerar</b>	<b>150,981</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioadei</b>	<b>17,432,180</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei</b>	<b>17,583,161</b>

Director General  
Bartosz Puzdrowski

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Bogdan Nicolae Geanta

## **Note explicative la situatiile financiare**

### **1. Entitatea care raporteaza**

Societatea pe actiuni IMPACT Developer & Contractor S.A. ("Societatea") este o societate privata inregistrata in Romania, care ofera solutii rezidentiale complete.

Adresa sediului social al Societatii este Centrul de afaceri "Construdava", Sos. Pipera-Tunari nr. 4C, oras Voluntari, jud. Ilfov, Romania.

Societatea controleaza mai multe entitati si intocmeste situatii financiare consolidate. Conform prevederilor Legii 24/2017, astfel de entitati sunt obligate sa intocmeasca si situatii financiare individuale.

Societatea este **prima societate** activa in domeniul dezvoltarii imobiliare in Romania, fiind constituita in anul 1991 prin subscriptie publica. Initial, principalele sale activitati erau inchirierea si intretinerea vilelor de lux din zona Bucuresti. In anul 1995, Societatea a **lansat in premiera** in Romania conceptul de ansamblu rezidential si prin urmare s-a transformat treptat intr-un dezvoltator imobiliar pur. Incepand din anul 1996, Societatea este cotata la Bursa de Valori Bucuresti (BVB). In anul 2006, actiunile Societatii au fost promovate la categoria I a Bursei de Valori, devenind **prima** societate din sectorul dezvoltarii imobiliare si a constructiilor care a facut acest lucru. Din Ianuarie 2015 actiunile Societatii se tranzactioneaza la categoria **Premium** conform noii segmentari a pietei locale de capital.

Pana in anul 2013 IMPACT Developer & Contractor a finalizat **17 proiecte mici si mijlocii**, care au cuprins peste **3.000 de locuinte** si peste 25.000 metri patrati de spatii de birouri si comerciale. La 30 Septembrie 2017, compania are in desfasurare dezvoltari rezidentiale in patru orase din tara, fiecare proiect avand dimensiuni diferite, aflandu-se in stadii diferite de finalizare. Activitatea IMPACT in 2017 este dominata de dezvoltarea unui proiect major: **cartierul rezidential GREENFIELD** din Bucuresti.

In data de 6 noiembrie 2014 a avut loc lansarea noii faze de dezvoltare a cartierului GREENFIELD. Pana in prezent, aceasta este compusa din **Ansamblul Salcamilor** - 35 de blocuri cu regim de inaltime P+5, alcatuite din 924 apartamente cu 2, 3 si 4 camere fiecare, respectiv **Ansamblul Platanilor** - 39 de blocuri avand peste 944 apartamente, care sunt finalizate etapizat. Astfel, in primul trimestru al anului 2017 au fost finalizate 12 blocuri, etapele 5 si 6 din Ansamblul Platanilor, un numar de 476 apartamente. De asemenea, au fost incepute lucrările la încă 12 blocuri (din cele 18 care fac obiectul proiectului) din faza 7, respectiv 276 apartamente cu finalizarea programată în primul trimestru al anului 2018. Pentru perioada rămasă din proiect, se urmărește livrarea apartamentelor după cum urmează: (i) 28.000 mp – se vor livra în primul trimestru din 2018 și (ii) 14.000 mp – unde lucrările vor începe în primul trimestru al anului 2018 si se estimează că apartamentele vor fi livrate in a doua jumătate a anului 2018. Ansamblul Platanilor vizează extinderea zonei de locuit în cadrul unui concept îmbunătățit, adaptat condițiilor de piață actuale, precum și atragerea de investitori/operatori pentru îmbunătățirea facilităților/serviciilor care deservesc zona de locuit.

Managementul societatii urmareste evolutia pietei si raspunde in mod adecvat la orice modificari ale cererii si se adapteaza foarte rapid la schimbarile de pe piata.

IMPACT depune in mod constant toate eforturile pentru a-si dovedi orientarea catre client, prin alinierea la cele mai specifice nevoi ale acestuia. In mod implicit, IMPACT dovedeste un nivel ridicat de adaptabilitate la conditiile de piata, reusind sa gestioneze realitatile existente si sa identifice resurse de explorare a unor noi oportunitati de business. In acest scop, managementul companiei urmareste continuu tendintele si evolutia pietei, astfel incat prin inovarea conceptelor urbanistice ale produselor pe care le ofera, sa asigure recunoasterea IMPACT Developer & Contractor drept lider al pietei imobiliare la nivel local, cu focusare pe capitala Romaniei, Bucuresti.

**Organizarea Companiei**

Consiliul de Administratie este insarcinat cu indeplinirea tuturor actelor necesare si utile pentru realizarea obiectului de activitate al societatii, cu exceptia celor rezervate de lege pentru Adunarea Generala a Actionarilor.

Societatea functioneaza respectand un sistem de management integrat (Calitate – Mediu –Securitate si Sanatate Ocupationala) implementat in conformitate cu standardele ISO 9001:2008, ISO 14001:2004 si OHSAS 18001:2007, certificat in prima jumatate a anului 2015 de catre Lloyd's Register LRQA.

**2. Capitalul social**

Denumita initial SC IMPACT SA, Societatea a fost infiintata in anul 1991, in temeiul Legii 31/1990. In data de 4 octombrie 2006 Societatea isi muta sediul social din Bucuresti, Sectorul 1, in jud. Ilfov, orasul Voluntari, in cladirea de birouri Construdava. Tot in aceasta data isi schimba si denumirea. Datele de identificare ale societatii sunt:

Denumire: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA  
Sediu: Voluntari, Sos. Pipera-Tunari nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, et. 6, Jud. Ilfov  
Punct de lucru / Adresa de corespondenta: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sector 1,  
Tel.: +40-21-230.75.70/71/72, fax: +40-21-230.75.81/82/83  
Inmatriculata la O.R.C. de pe langa T.M.B. sub nr. J 23/1927/2006  
C.I.F. RO1553483.

Capitalul social subscris si varsat al societatii la 30 Septembrie 2017 este de 277.866.574 lei.

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

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

Structura sintetica consolidata a detinatorilor de instrumente financiare care detin cel putin 10% din capitalul social la data de **03 Octombrie 2017**, a fost urmatoarea :

<b>Actionar</b>	<b>Detinere*)</b>
Iaciu Gheorghe	49.48%
Andrici Adrian	15.24%
SWISS CAPITAL / SAI SWISS CAPITAL AM / FDI ACTIVE DINAMIC / APOSTOL SORIN	11.79%
Alte persoane fizice si juridice	23.49%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>

\*) conform situatiei Depozitarului Central si informarilor catre Bursa de Valori Bucuresti

**3. Conducerea societatii****Consiliul de Administratie**

Consiliul de Administratie reprezinta organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru Societate in ansamblul ei, datorita implicatiilor la nivel strategic, financiar sau de reputatie ale acestora. Consiliul delega competentele de conducere a Societatii, in conditiile si limitele prevazute de lege si de Actul Constitutiv.

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2017  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Consiliul de Administratie îndeplineste toate actele necesare si utile pentru realizarea obiectului de activitate al Societatii, cu exceptia celor care sunt prevazute de lege în competenta Adunarii Generale a Actionarilor si a celor delegate directorului general.

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

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

In Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor care a avut loc la data de **28.04.2017**, au fost aleși prin vot secret 4 administratori pentru un mandat de 4 ani, pana in data de **27 aprilie 2021**.

Consiliul de Administratie este format din 5 membri:

- Gabriel Vasile, Administrator (pana in data de 15.09.2017);
- Laviniu Dumitru Beze, Administrator;
- Daniel Pandele, Administrator;
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator;
- Iuliana Mihaela Urda, Presedinte al Consiliului de Administratie.

Consiliul de Administratie a decis in sedinta din 15.09.2017, conform art. 1372 din legea 31/1990, privind societatile comerciale, numirea Domnului Gabriel Vasile în funcția de administrator provizoriu, pana la intrunirea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor.

Dl. Gabriel Vasile a fost ales administrator in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 30 octombrie 2017, pentru un mandat valabil pana in data de 27 aprilie 2021.

### Conducerea Executiva a Companiei

Consiliul de Administratie a decis ca Dl. Bartosz Puzdrowski, Director General si Dl. Gabriel Vasile, Administrator, sunt imputerniciti sa reprezinte societatea, in conformitate cu prevederile art. 143<sup>2</sup> alin 5 din Legea 31/1990, privind societatile comerciale, incepand cu data de 09.01.2017.

## 4. Active financiare

Societatea Impact detine investitii in urmatoarele parti afiliate:

	30-Sep-17			
	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Depreciere	Valoarea contabila
Clearline Development and Management SRL	100.00%	22,420,000	(8,022,774)	14,397,226
Bergamot Developments SRL	99.00%	990	-	990
Bergamot Developments Phase II SRL	99.00%	990	-	990
Impact Finance & Developments SRL	99.00%	990	-	990
Actual Invest House SRL	6.23%	109,950	(109,950)	0
		<b>22,532,920</b>	<b>(8,132,724)</b>	<b>14,400,196</b>

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2017  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Societatea Clearline Development and Management SRL detine restul de investitii de 93.77% in Actual Invest House SRL.

- a) **Actual Invest House S.R.L.**, companie din cadrul grupului care ofera servicii de administrare pentru noile dezvoltari rezidentiale.
- b) **Clearline Development and Management S.R.L.** (fosta Lomb SA) este societatea de proiect prin care IMPACT urma sa dezvolte un proiect rezidential in municipiul Cluj-Napoca, in parteneriat cu autoritatea locala. Pentru investitiile efectuate de Clearline Development & Management SRL in realizarea proiectului Lomb in Cluj, compania de proiect are un litigiu in valoare de 17.053.000 lei, plus dobanzile legale, dosar care se judeca actualmente la Tribunalul Arges si este in curs de efectuare a expertizelor (Urbanistica si Constructii) dispuse in dosar. In data de 11.09.2017 prin hotararea Consilului de Administratie al Impact, capitalul social al societatii Clearline a fost majorat, prin aporturi noi in numerar, cu suma de 20.000 lei.
- c) **Bergamot Developments S.R.L.**, companie din cadrul grupului cu obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care incepand cu 2018 va dezvolta un ansamblu rezidential însumând cca. 51.382 mp construiți, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima faza din ansamblul rezidențial Luxuria Domenii Residence, care per total include cca. 65.000 mp construiți pe un teren de aproximativ 22.982 mp din București, în zona Expoziției-Domenii.
- d) **Bergamot Developments Phase II S.R.L.**, companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care urmeaza sa dezvolte faza II (130 de apartamente) a ansamblului rezidential Luxuria Domenii Residence, constand in 13.618 mp construiti, pe un teren de 5.769 mp.
- e) **Impact Finance & Developments S.R.L.** are un rol important in diversificarea gamei de servicii conexe vanzarii de locuinte. Impact Finance&Developments colaboreaza cu cele mai importante institutii financiare din Romania in scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase pentru clientii care achizitioneaza locuinte.

### 5. Partile afiliate

#### Tranzactii cu partile afiliate

	Valoarea tranzactiilor la	Sold la
	30-Sep-17	30-Sep-17
<b>Vanzare de bunuri si servicii</b>		
<b>Filiale</b>		
CLEARLINE DEVELOPMENT AND MANAGEMENT SRL	6,763	43,714
ACTUAL INVEST HOUSE SRL	292,178	241,012
BERGAMOT DEVELOPMENTS SRL	9,126,687	5,451,687
BERGAMOT DEVELOPMENTS PHASE II SRL	124	124
IMPACT FINANCE & DEVELOPMENTS SRL	2,556	2,556
	<b>9,428,308</b>	<b>5,739,093</b>



## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2017  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

	Valoarea tranzactiilor la	Sold la
	30-Sep-17	30-Sep-17
<b>Achizitii de bunuri si servicii</b>		
<b>Filiale</b>		
CLEARLINE DEVELOPMENT AND MANAGEMENT SRL	0	699
ACTUAL INVEST HOUSE SRL	4,630,850	2,038,309
BERGAMOT DEVELOPMENTS SRL	2,293	0
BERGAMOT DEVELOPMENTS PHASE II SRL	1,114	0
IMPACT FINANCE & DEVELOPMENTS SRL	1,279	0
	<b>4,635,536</b>	<b>2,039,008</b>

	30-Sep-17			
	Valoarea bruta	Depreciere	Valoarea contabila	Sold
<b>Imprumuturi acordate</b>				
<b>Filiale</b>				
CLEARLINE DEVELOPMENT AND MANAGEMENT SRL	1,130,338	1,130,338	0	1,130,338
BERGAMOT DEVELOPMENTS SRL	54,000,000	0	0	54,000,000
IMPACT FINANCE & DEVELOPMENTS SRL	10,000	0	0	10,000
	<b>55,140,338</b>	<b>1,130,338</b>	<b>54,010,000</b>	<b>55,140,338</b>

In data de 14 iulie 2017 s-a semnat contractul de imprumut intre Bergamot Developments, imprumutat si Impact Developer & Contractor, imprumutator. Scopul acestui contract de imprumut este achizitionarea unor loturi de teren si edificării pe acestea a unui ansamblu rezidențial. Suma imprumutata este de 54.000.000 ron cu o rata a dobanzii de 6,5%/an, cu termen de rambursare nu mai tarziu de 15 august 2017, cu posibilitatea de a fi convertita in capital social. Împrumutul a fost convertit în capital social în octombrie 2017.

In data de 17 iulie 2017, BERGAMOT DEVELOPMENTS a incheiat cu BLUEROSE RO CORPORATION un contract de vanzare-cumparare prin care a achizitionat un teren in suprafata de 22.982 mp situat in Bucuresti, Sector 1, Str. Clabucet nr. 68, in scopul dezvoltarii unui ansamblu rezidential, Luxuria Domenii Residence, de aproximativ 65.000 mp construiti. Pretul de achizitie a fost de 10.571.720 EUR plus TVA (taxare inversa), pret ce a fost achitat integral din sumele împrumutate de Bergamot Developments S.R.L. de la Impact Developer&Contractor S.A. în baza contractului de împrumut încheiat în data de 14 iulie 2017, menționat mai sus.

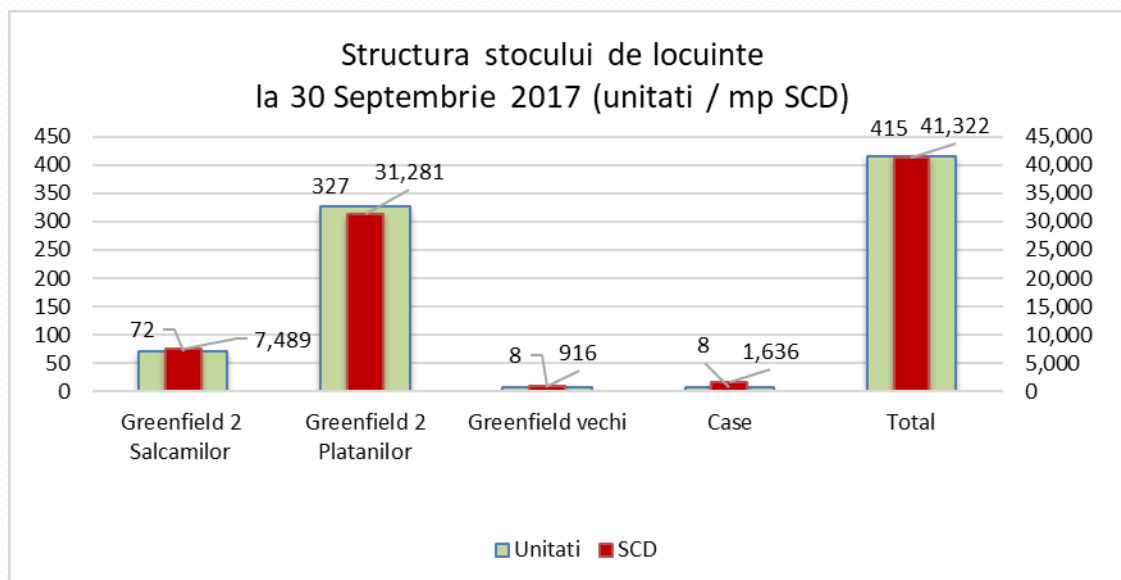
## 6. Stocuri si investitii imobiliare

### a) Apartamente si case

La 30 Septembrie 2017 existau in stoc un numar de 415 apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 47.158 mp si o valoare contabila de 102,5 milioane lei. Apartamentele si casele inregistrate in investitii imobiliare, in mijloace fixe si in stocuri au fost reevaluate la valoarea de piata, la 31.12.2016, de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluator extern, independent, autorizat

de catre Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania ("ANEVAR"), avand o vasta experienta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate.

Situatia detaliata a stocurilor de case si apartamente la data de 30 Septembrie 2017 este urmatoarea:



In etapa 7 din Ansamblul Platanilor, au fost începute lucrările la încă 12 blocuri (din cele 18 care fac obiectul proiectului), respectiv 276 apartamente cu finalizarea programată în primul trimestru al anului 2018.

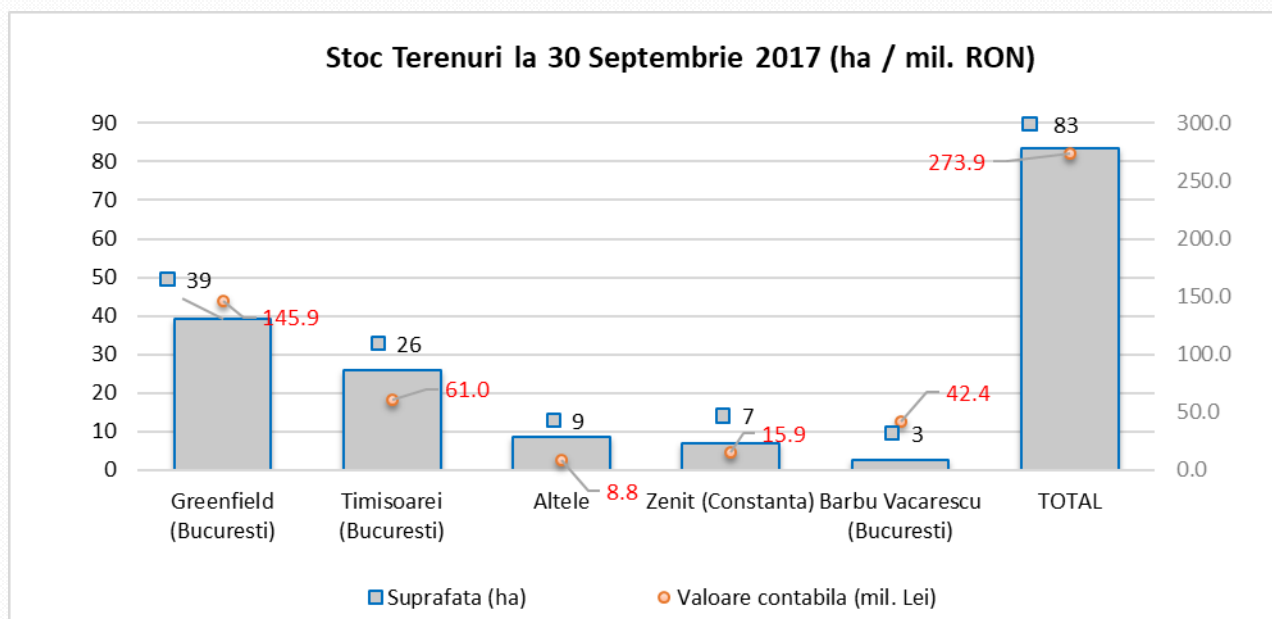
### **b) Terenuri**

La sfarsitul trimestrului III din 2017, existau in stoc aproximativ 834.000 mp teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte. Terenurile inregistrate in investitii imobiliare si stocuri, dar si cele din mijloace fixe, au fost reevaluate la valoarea de piata, la 31.12.2016, de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluator extern, independent, autorizat de catre Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania ("ANEVAR"), avand experienta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate.

Structura pe orase a stocului de terenuri se regaseste in graficul urmatoare:

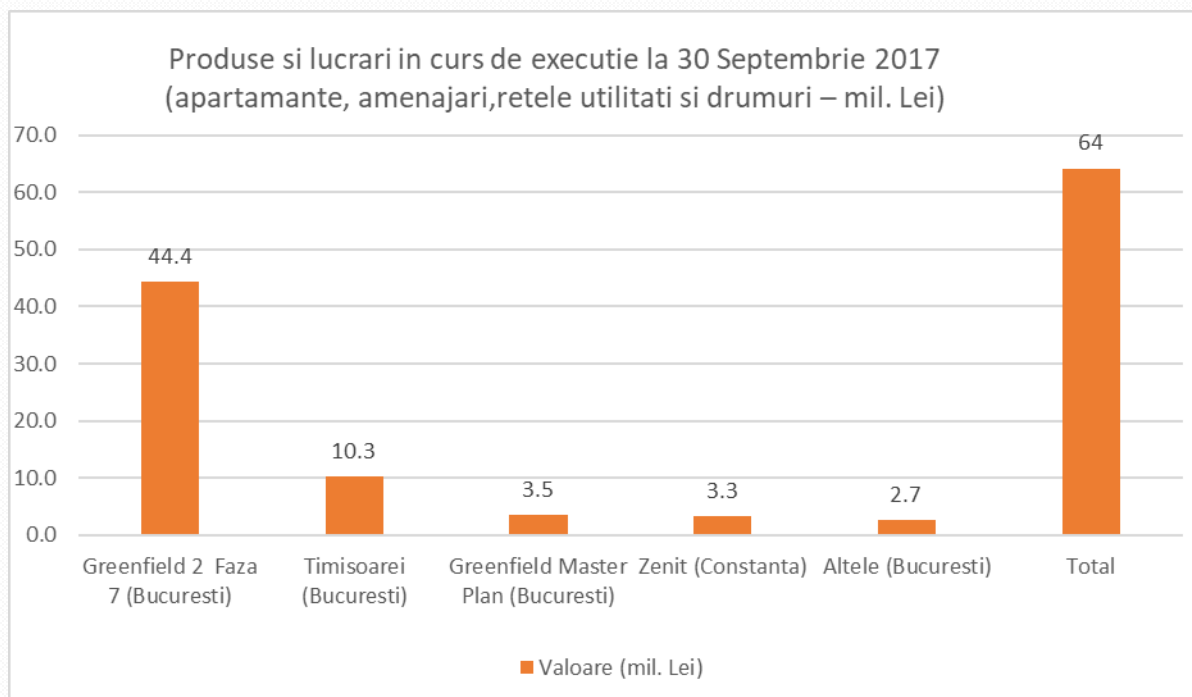
## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2017  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)



### f) Produse si lucrari in curs de executie (apartamente, amenajari, retele utilitati si drumuri)

Structura produselor si lucrarilor in curs de executie este redada in graficul urmatoar:



## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2017  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

### 7. Numerar si echivalente de numerar

	<b>31-Dec-16</b>	<b>30-Sep-17</b>
Conturi curente	17,403,964	17,550,479
Numerar	28,216	25,444
Avans spre decontare	-	7,237
	<b>17,432,180</b>	<b>17,583,161</b>

### 8. Imprumuturi pe termen lung si scurt

La data de 30 septembrie 2017, situatia imprumuturilor bancare era urmatoarea:

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Valoare contract	Sold 30.09.2017	Sold 30.09.2017	Total sold dupa reevaluare	Termen scurt	Termen lung
				(euro)	(lei)	(euro)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)
301/30.08.2006	Piraeus Bank Grecia suc Londra	EURO	21-Oct-17	12,807,270		411,230	1,887,790.32	1,891,285.78	1,891,286	
2093/28.07.2017	Piraeus Bank Grecia suc Londra	RON	28-Jul-20		32,730,000.00		12,227,352.09	12,227,352		12,227,352
422/26.07.2016	Banca Transilvania-Lipscani	RON	25-Jul-17		4,047,000		3,979,011	2,361,999	2,361,999	
423/26.07.2016	Banca Transilvania-Lipscani	RON	25-Jul-18		20,235,000		20,178,076	12,093,014	12,093,014	
175/04.05.2017	Banca Transilvania-Lipscani	RON	28-Feb-19		3,861,180		2,175,320	2,175,320	2,175,320	
176/04.05.2017	Banca Transilvania-Lipscani	RON	28-Feb-19		20,322,000		11,564,903	11,564,903		11,564,903
BA1562/23.09.2016	Libra Internet bank	RON	23-Sep-20		35,000,000		35,000,000	15,769,643		15,769,643
<b>Total</b>				<b>12,807,270</b>	<b>116,195,180</b>	<b>411,230</b>	<b>87,012,451</b>	<b>58,083,515</b>	<b>18,521,618</b>	<b>39,561,898</b>

La data de 30 septembrie 2017, soldul imprumutului din emisiunea de obligatiuni cu dobanda aferenta dupa reevaluare este de 55.056.834 lei.

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100.000 euro si o valoare nominală totală de 12.000.000 euro, emise în formă materială, către doua fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro per Obligațiune (respectiv 11.808.000 euro per numărul total de Obligațiuni). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 si sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data

emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a Obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an.

Veniturile din emisiunea de Obligațiuni au fost utilizate pentru a finanța achiziția de terenuri prin intermediul Bergamot Developments în vederea dezvoltării și construirii de proiecte rezidențiale. Obligațiunile vor fi garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din Obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000.000 EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra a nouă loturi de teren cu o suprafață totală de 196.407 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000.000 EUR.

Creditul de la Piraeus Bank, contractul cu nr. 301, a fost achitat integral în data de 09 Octombrie 2017.

## **9. Provizioane**

La 30 septembrie 2017, provizioanele în sold sunt următoarele :

**a) Provizioane pentru riscuri și cheltuieli** - în sold la data de 30 septembrie 2017 au fost în suma de 0,007 mil. lei

**b) Provizioane aferente participatiilor la companii afiliate** sunt în suma de 9,26 mil. lei din care 8,13 mil. lei aferente participatiilor deținute la Actual Invest House și Clearline Development & Management și 1,13 mil. lei aferente decontărilor în cadrul grupului.

**c) Provizioane aferente creanțelor** clienți și debitori diverși. Suma provizionată este de 5,54 mil. lei și este aferentă soldurilor mai vechi de 360 de zile a caror recuperabilitate este incertă, solduri aferente clienților în insolvență, sume aflate în litigii (pentru partenerul Floreasca Construction suma constituită în anul 2016 este de 3,05 mil. lei).

**d) Provizioane aferente stocurilor** de case și terenuri sunt în valoare 3,84 mil. lei.

**e) Provizioane aferente amenajărilor și rețelelor** din ansamblurile rezidențiale unde IMPACT nu mai deține imobile și terenuri spre vânzare și care au fost instrainate sau urmează să fie instrainate către asociațiile de proprietari sau consiliile locale din zonele în care se afla proiectele. Pentru aceste active s-au semnat promisiuni de vânzare-cumpărare și au fost predate noilor proprietari. Valoarea provizioanelor înregistrate la 30 Septembrie 2017 este de 12,10 mil. lei aferente imobilizărilor corporale terenuri, rețele și producție în curs de execuție.

**f) Provizioane pentru realizarea infrastructurii** generale pentru proiectul Greenfield II, conform Master Plan-ului aprobat, în vederea amenajării de drumuri, cai de acces și rețele edilitare viitoare, au fost constituite provizioane pe fiecare mp de construcție vândut, în valoare de 8,86 mil. Lei.

## **10. Venituri operationale inregistrate la 30 Septembrie 2017**

Principalele venituri sunt obtinute din vanzarea de locuinte si terenuri, din chirii si din servicii prestate.

Structura veniturilor operationale este urmatoarea:

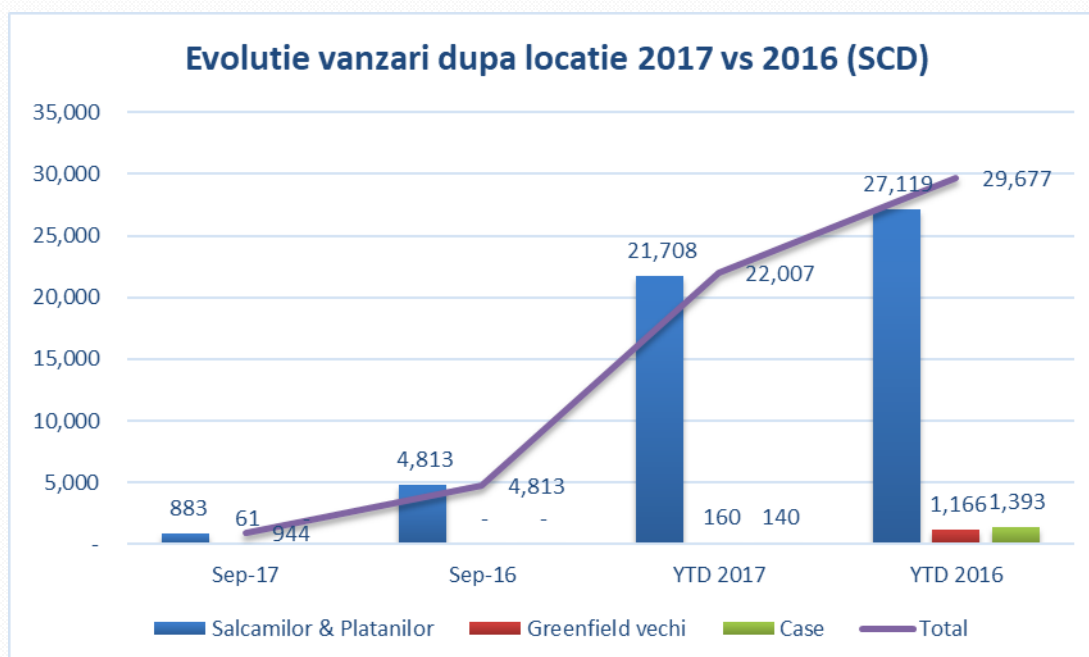
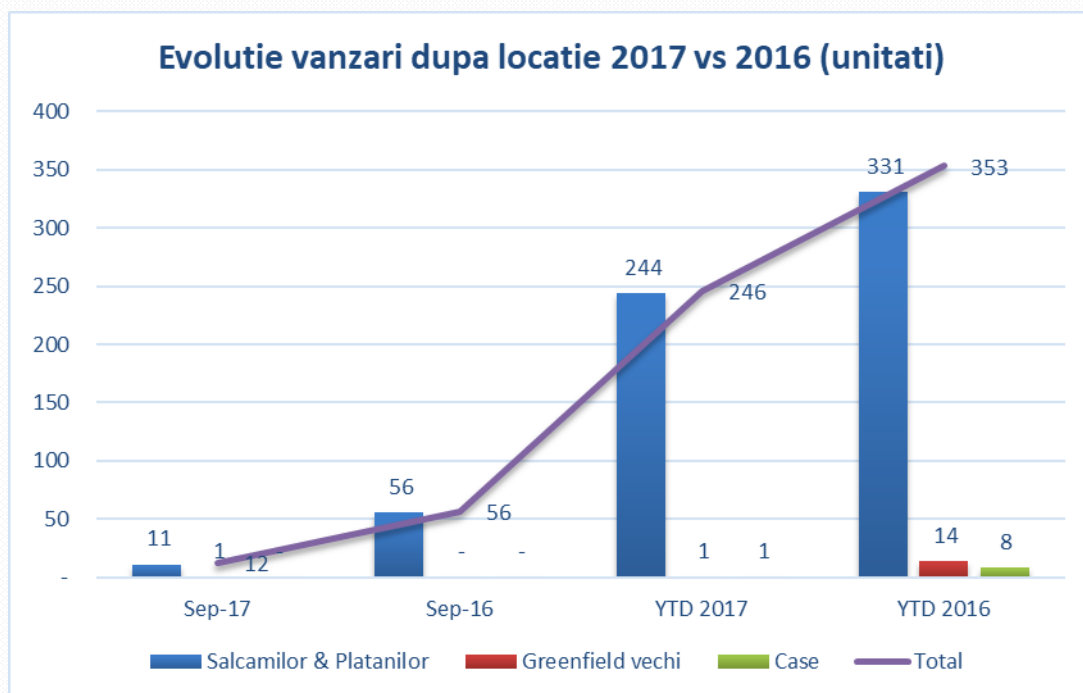
	<b>30-Sep-16</b>	<b>30-Sep-17</b>	<b>Diferenta valoare</b>	<b>%</b>
Venituri din vanzarea produselor finite	111,343,543	93,776,931	(17,566,612)	-16%
Venituri din inchirieri	1,100,991	753,266	(347,725)	-32%
Venituri din utilitati refacturate	1,790,644	5,908,030	4,117,386	230%
Venituri din vanzare de investiti imobiliare	1,619,062	-	(1,619,062)	-100%
Alte venituri de natura operationala	865,371	1,432,536	567,165	66%
Alte venituri operationale-litigiu ANAF	6,640,074	-	(6,640,074)	-100%
<b>Total</b>	<b>123,359,685</b>	<b>101,870,763</b>	<b>-21,488,922</b>	<b>-17%</b>

De asemenea, lucrarile fazelor 5 si 6 au fost finalizate la sfarsitul lunii Martie 2017. La 30 Septembrie 2017 pentru etapele 5 si 6 au fost semnate un numar de 149 contracte de vanzare si 24 promisiuni si rezervari, totalizand 36,34% din totalul de 476 apartamente.

### **a) Vanzari de apartamente si case**

La data de 30 septembrie din 2017 vanzarile au atins un numar de **246 imobile** (apartamente si case) **29 locuri de parcare, 5 loturi de teren si 1 terasa** totalizand o suprafata totala construita de 22.007 mp, cu 25,9 % mai mica comparativ cu anul precedent (29.677 mp). Totodata au fost semnate 9 promisiuni si rezervari pentru apartamente in cartierul Ansamblul Salcamilor si 26 de promisiuni si rezervari pentru apartamente din Ansamblul Platanilor.

Valoarea medie a unei tranzactiei in primele 9 luni din 2017 a crescut cu peste 19%, de la aprox 70.895 EUR in 2016, la 82.952 EUR in 2017, in timp ce vanzarile au scazut cu 30,3%, de la **353** unitati la sfarsitul trimestrului III din 2016, la **246** unitati la 30 sept. 2017. Scaderea inregistrata s-a datorat in special închiderii unuia dintre drumurile de acces în complex si mediatizarii nefavorabile intense. Anticipand situatia, Compania a identificat, inca din 2016, alte 3 solutii alternative de acces, pentru care a si finalizat demersurile privind achizitiile de terenuri si proiectarile aferente, procedurile de avizare si autorizare aflandu-se, in continuare, in plina desfasurare.



**b) Vanzare terenuri**

Pana la 30 septembrie 2017 au fost vandute 5 loturi de teren, 1 la Oradea in suprafata de 622 mp, 1 lot de teren la Voluntari in suprafata de 431 mp, 1 lot de teren in Bucuresti (cartier Amber) in suprafata de 407 mp, 1 lot de teren in Constanta (cartier Zenit) in suprafata de 287 mp si 1 in Boreal Constanta, de 364 mp, fata de aceeaasi perioada a anului anterior, cand au fost vandute 5 loturi de teren in suprafata de 2.346 mp. La sfarsitul trimestrului III din 2017 suprafata totala de 2.111 mp este cu 10% mai mica fata de aceeaasi perioada din 2016. Reducerea volumului de vanzari a terenurilor este accentuata de apetitul scazut al cumparatorilor pentru acest produs. Strategie Companiei referitoare la terenuri, este, in principal, maximizarea valorii si lichidizarea portofoliului de terenuri din proiectele aflate in derulare din Oradea și în Constanța.

**c) Inchirieri**

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

**11. Cheltuieli operationale inregistrate la 30 Septembrie 2017**

Cheltuielile operationale au scazut cu 12 % fata de perioada similara din 2016.

In comparatie cu un rezultat operational de 27,39 milioane lei la 30 septembrie 2016, in 2017 rezultatul operational a fost de 17,59 milioane lei (-36%)

	<b>30-Sep-16</b>	<b>30-Sep-17</b>	<b>Diferenta</b>	
			<b>valoare</b>	<b>%</b>
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(76,768,160)	(62,535,780)	14,232,380	-19%
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(1,755,550)	(5,483,851)	(3,728,301)	212%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1,461,265)	-	1,461,265	-100%
Consum de materii prime si materiale	(617,606)	(658,495)	(40,889)	7%
Servicii prestate de terti	(6,147,701)	(5,037,777)	1,109,924	-18%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(5,652,709)	(6,785,574)	(1,132,865)	20%
Alte cheltuieli operationale	(3,570,373)	(3,782,937)	(212,564)	6%
<b>Total</b>	<b>(95,973,364)</b>	<b>(84,284,414)</b>	<b>11,688,950</b>	<b>-12%</b>

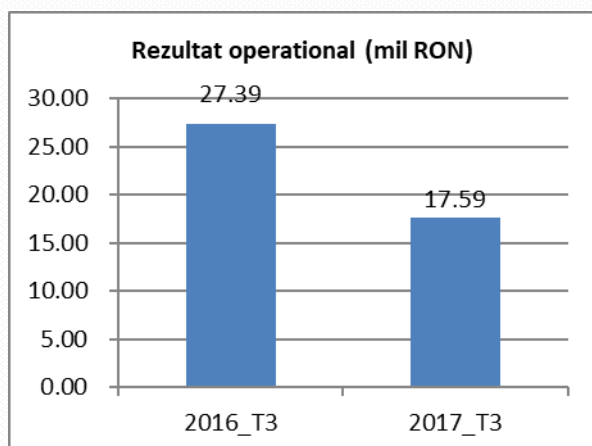
Costurile operationale aferente proprietatilor vandute la 30 Septembrie 2017 au crescut datorita cheltuielilor realizate pentru inceperea dezvoltarii Luxuria Domenii Residence, cheltuieli ce au fost refacturate catre Bergamot Developments SRL.

Cheltuielile cu dobanzile au crescut cu 153% pe seama facilitatilor contractate pentru etapele 5, 6 si 7, si a dobanzilor aferente imprumutului din emisiunea de obligatiuni.

	<b>30-Sep-16</b>	<b>30-Sep-17</b>	<b>Diferenta</b>	
			<b>valoare</b>	<b>%</b>
Costuri de finantare	(1,183,053)	(2,232,727)	(1,049,674)	89%
Venituri financiare	32,330	736,753	704,423	2179%
Diferente de curs valutar	171,231	(542,287)	(713,518)	-417%
Alte elemente financiare, net	28,691	(366,487)	(395,178)	-1377%
<b>Total</b>	<b>(950,801)</b>	<b>(2,404,748)</b>	<b>(1,453,947)</b>	<b>153%</b>

Profitul din exploatare raportat la total venituri a scazut cu -36% la T3 2017 fata de anul 2016, din cauza unui volum al vanzarilor inferior celui de anul trecut (-19%), cresterea cheltuielilor cu bonusurile managementului (+20%) si datorita cresterii costului financiar al companiei (+153%)





## **12. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2017**

In trimestrul III din 2017 s-au semnat vanzari, rezervari si promisiuni de vanzare-cumparare pentru apartamentele din Ansamblurile Salcamilor (etapele 2, 3, 4) si Platanilor (etapele 5 si 6). Astfel, la 30 Septembrie 2017 erau semnate 9 promisiuni si rezervari pentru apartamente in cartierul Ansamblul Salcamilor si 26 de promisiuni si rezervari pentru apartamente din Ansamblul Platanilor, aflat in constructie. Gradul de precontractare a apartamentelor din etapele 5 si 6 scoase la vanzare a depasit 36.34%.

Inceputul anului 2017 a fost marcat, pe de o parte, de demararea constructiei primelor 12 blocuri din etapa 7 - in Ansamblul Platanilor, iar pe de alta parte, de receptia lucrarilor la etapele 5 si 6 din acelasi ansamblu.

Noile dezvoltari rezidentiale beneficiaza de toate avantajele locatiei comunicate sub brandul Greenfield (900 ha de padure, in vecinatatea Padurilor Baneasa si Tunari, 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: Henri Coanda si Baneasa).

O noua faza de dezvoltare a cartierului Greenfield vizeaza extinderea zonei de locuit in cadrul unui concept mult imbunatatit, adaptat conditiilor de piata actuale, precum si atragerea de investitori/operatori pentru imbunatatirea facilitatilor/serviciilor care deservesc zona de locuit.

In privinta cartierului Greenfield, obiectivul managementului este ca pana la finele acestui an sa se finalizeze lucrarile de constructie la cele **33** de blocuri in constructie, avand 752 apartamente, totalizand 76.614 mp.

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

Tot in 2017 se finalizeaza conceptul de baza si se lanseaza proiectul Luxuria Domenii Residence destinat segmentului premium, pentru care Impact, prin subsidiara sa Bergamot Developments S.R.L., a achizitionat in 2017 un teren in Bucuresti, in zona Expozitiiei-Domenii; cartierul rezidential va cuprinde 9 blocuri cu 630 de unitati pe o suprafata totala de 2,25 ha.

Un alt obiectiv al Societatii in anul 2017 il constituie finalizarea documentatiei tehnice pentru dezvoltarea unui nou proiect rezidential in Bucuresti, in zona Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea, unde societatea detine un teren in suprafata de aproximativ 26 ha.

Societatea intentioneaza accelerarea ciclurilor de productie si standardizarea produselor, astfel incat oferta IMPACT sa se plieze pe cererea pietei, acestea fiind preocupari principale ale managementului in perioada curenta, in vederea atingerii obiectivelor de vanzari si profitabilitate.

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

Pentru sustinerea activitatii de dezvoltare si finantarea proiectelor mentionate, societatea si-a propus obtinerea unei finantari de pe piata de capital prin emisiunea de obligatiuni corporative de pana la maxim 135 milioane lei cu o maturitate de 7 ani. In acest sens Adunarea Generala Extraordinara a aprobat emisiunea de obligatiuni prin hotararea AGEA nr.1/30.01.2017, iar managementul companiei a inceput demersurile pentru selectarea consultantilor.

Totodata prin hotararea AGEA nr.3/15.06.2017 s-a aprobat emisiunea de obligatiuni de catre Societate (indiferent daca sunt nominative sau la purtator, garantate sau negarantate, in forma materializata sau dematerializata, daca vor fi listate la orice bursa sau nu si/sau denumite in lei, EUR, orice alta moneda sau orice combinatie a celor de mai sus), avand o valoare nominala maxima totala de 25.000.000 EUR sau echivalentul acestei sume in orice alta moneda si cu o scadenta de pana la 7 (sapte) ani, parte din aceasta suma a fost subscrisa in data de 10 Iulie 2017, de catre 2 fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments, la valoarea nominala totala de 12.000.000 EUR.



### 13. Piata de Capital

#### *Evolutie pret actiune IMPACT*

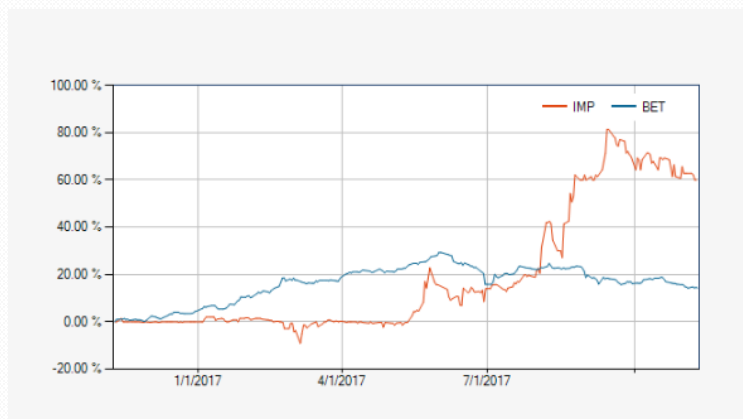
*(Noiembrie 2016 – Septembrie 2017)*



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

Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul lunii Septembrie 2017 este de 71,9 mil. EUR.

#### *Evolutie Indice BET si IMP (Noiembrie 2016 – Septembrie 2017)*



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

Conform situatiei raportate de Depozitarul Central si comunicarilor catre BVB, printre actionarii care detineau peste 10% din actiunile firmei la data de 03.10.2017 se numara: Gheorghe Iaciu detinea **49,48%**, Andrici Adrian detinea

**15,24%** din capitalul social, Swiss Capital S.A., SAI Swiss Capital Asset Management, FDI Active Dinamic si Sorin Apostol **11,79%**, iar **23,49%** era detinut de alti actionari.

La 30 Septembrie 2017, 2,9% din actiuni erau detinute de catre persoane juridice si 97,1% din actiuni erau detinute de persoane fizice.

La 30 Septembrie 2017 indicele BET a inregistrat o crestere de **13,6%** fata de aceeași perioada a anului trecut, iar actiunile IMP au inregistrat o crestere de **70,5%** (**0,698 lei/actiune** la 30 Septembrie 2016 fata de **1,190 lei/actiune** la 30 Septembrie 2017).

La data de 21 august 2017 societatea a demarat un program de rascumparare actiuni proprii.

Potrivit Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 3 din 15 iunie 2017, („Hotărârea AGEA”), programul se referă la rascumpărarea de către Societate a propriilor actiuni, prin achizitie in cadrul pietei pe care actiunile sunt listate si/sau prin desfasurarea de oferte publice de cumparare, in conformitate cu prevederile legale aplicabile, in urmatoarele conditii:

(i) Maximum 7.000.000 actiuni (reprezentand maximum 2,52% din capitalul social subscris si varsat la data hotararii), partial pentru alocarea catre angajati si/sau administratori si/sau directori ai societatii, si partial in scopul anularii lor si reducerii corespunzatoare a capitalului social al societatii;

(ii) La pretul minim de 0,6 lei per actiune si un pret maxim egal cu valoarea cea mai mica dintre:

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2017  
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

a) 1,5 lei per actiune si

b) valoarea cea mai mare dintre pretul ultimei tranzactii independente si pretul cel mai ridicat din momentul respectiv al ofertei de achizitionare, in conformitate cu prevederile Regulamentului Delegat (UE) 2016/1052 al Comisiei din 08 martie 2016 de completare a Regulamentului (UE) nr. 596/2014 al Parlamentului European si al Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare pentru conditiile aplicabile programelor de rascumparare si masurilor de stabilizare.

Programul se va desfasura pentru o perioada de maximum 24 (douazecisipatru) de luni de la data publicarii hotararii AGEA in Monitorul Oficial al Romaniei, partea a IV-a.

Tranzactiile de rascumparare pot avea drept obiect doar actiuni platite integral si vor fi efectuate doar din profitul distribuibil sau din rezerve disponibile ale Societatii, asa cum sunt inregistrate in ultimele situatii financiare anuale aprobate, cu exceptia rezervelor legale. Programul de rascumparare se va efectua in conditiile de pret mai sus mentionate si in conformitate cu prevederile legale. Suma maximă agregata alocată acestui program de rascumparare este de 10.500.00 RON (excluzând comisioanele de brokeraj și alte costuri de achiziție).

Societatea a desemnat SSIF SWISS CAPITAL SA în calitate de agent de rascumparare în legătură cu achiziția de acțiuni listate pe Bursa de Valori București.

Societatea poate rascumpăra un volum zilnic de acțiuni de până la 25% din cantitatea medie zilnică de acțiuni ale companiei care sunt tranzacționate pe piața reglementată pe care se efectuează achiziția, calculat potrivit legislației aplicabile. Societatea va raporta săptămânal în ceea ce privește derularea acestui program de rascumparare, potrivit prevederilor legale în vigoare.

### 14. Indicatori de performanta

#### Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	31-Dec-15	30-Sep-16	31-Dec-16	30-Sep-17
Rentabilitatea Activelor	-0,95%	5,95%	6,11%	2,45%
Rentabilitatea Capitalurilor	-1,23%	7,18%	7,58%	3,44%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	22,83%	17,2%	19,37%	28,7%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	77,17%	82,80%	80,63%	71,32%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	12,68%	12,84%	14,65%	28,88%
Lichiditatea curenta	2,85	10,32	6,39	7,97
Lichiditatea imediata	0,56	1,31	0,67	1,86

Indicatori	Dec-14	Dec-15	Dec-16	Sep-16	Sep-17
Pret pe actiune	1.485	0.94	0.7	0.698	1.19
Nr de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (RON)	412,631,862	261,194,580	194,506,602	193,950,869	330,661,223
Curs de schimb	4.4821	4.5245	4.5411	4.4523	4.5991
Capitalizarea bursiera (EUR)	92,062,172	57,728,938	42,832,486	43,561,950	71,896,941
Activ net contabil (RON)	365,579,741	361,140,518	390,776,564	389,091,796	391,763,350

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situații financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2017  
(sume sunt exprimate în LEI dacă nu se specifică altfel)

Activ net contabil (EUR)	81,564,387	79,818,879	86,053,283	87,391,190	85,182,612
Profitul anual / Semestrial (RON)	4,091,143	(4,459,409)	29,610,138	27,951,277	13,478,429
Profitul anual / Semestrial (EUR)	920,475	(1,003,242)	6,593,511	6,231,783	2,931,495
Castigul pe actiune (RON)	0.015	-0.016	0.107	0.101	0.049
Castigul pe actiune (EUR)	0.003	(0.004)	0.024	0.022	0.011
NAV/Share (RON)	1.316	1.300	1.406	1.400	1.410
NAV/Share (EUR)	0.294	0.287	0.310	0.31	0.31
Prima/discount fata de activul net contabil	13%	-28%	-50%	-50%	-16%

### EPRA<sup>1</sup> Activ Net Contabil:

Currency RON	31-Dec-16	30-Sep-17
No. of shares	277,866,574	277,866,574
IFRS NAV	390,776,564	391,763,350
IFRS NAV/share	1.41	1.41
EPRA NAV	472,732,589	532,472,134
EPRA NAV/share	1.70	1.92

Obiectivul indicatorului **EPRA Activ Net Contabil** este de a evidenția valoarea justă a activelor nete pe o bază de analiză continuă, pe termen lung.

Ajustările au în vedere reevaluarea activelor și a terenurilor disponibile la vânzare la valoarea realizabilă netă.

<sup>1</sup>"EPRA" European Public Real Estate este o asociație care reprezintă companiile imobiliare publice listate din Europa.

## 15. Evenimente ulterioare

Împrumutul acordat lui Bergamot Developments, a fost convertit în capital social în octombrie 2017.

La data de **16 octombrie 2017**, Impact Developer & Contractor a semnat o scrisoare de intenție pentru achiziția unui teren cu suprafața de 55.000 mp de la NUSCO Imobiliaria S.R.L., teren situat în București - sectorul 2, în zona Floreasca. În măsura în care achiziția este finalizată, Impact intenționează să dezvolte un ansamblu rezidențial care să răspundă cererii imobiliare în creștere în zona. Se are în vedere că proiectul se va implementa în 2 faze, însumând un total de 130.000 mp construiți.

Începând cu data de **16 octombrie 2017**, Impact a început plata dividendelor aferente exercițiului financiar 2016 prin intermediul Depozitarului Central S.A. și BRD – Groupe Societe Generale – agentul de plată selectat – către acționarii înscrși în Registrul Acționarilor ținut de către Depozitarul Central S.A. la data de 3 octombrie 2017 (ex-date 2 octombrie 2017).

Dividendul brut este de 0,0404 lei pentru o acțiune, iar unde este cazul impozitul pe dividende aferent va fi reținut la sursă în cotele prevăzute de lege.

In data de **30 Octombrie 2017** a avut loc AGEA Ordinara si Extraordinara. La punctele aflate pe ordinea de zi au fost adoptate următoarele hotarari:

- participarea Impact la infiintarea unor societati cu detinere de cel putin 50% si mandatarea, in acest sens, a Consiliului de Administratie, pentru a decide cu privire la tipul acestor societati, sediul social al acestora, cota de participare la capitalul social, precum si cu privire la orice alte aspecte relevante
- s-a aprobat alegerea domnului Gabriel Vasile, membru al Consiliului de Administratie, pentru un mandat valabil pana in data de 27 aprilie 2021.

In data de **6 noiembrie 2017** Impact a informat investitorii că a mandatat BT Capital Partners S.A. (în calitate de Intermediar Principal și Deținător al Registrului de Subscrieri), Swiss Capital S.A. (în calitate de Intermediar și Deținător al Registrului de Subscrieri) și BRK Financial Group S.A. (în calitate de Intermediar) pentru a acționa în calitate de intermediari cu privire la o nouă emisiune de obligațiuni denumite în EURO, cu o maturitate de 5 ani, în baza Regulamentului S al Legii privind Valorile Mobiliare (astfel cum este definită mai jos), obligațiuni ce urmează a fi listate la Bursa de Valori București. Fondurile obținute vor fi utilizate pentru finanțarea noilor proiecte. Prospectul pentru emisiunea de obligațiuni a fost depus la ASF.

## **16. Auditori**

Prin hotararea AGA din aprilie 2017 s-a prelungit contractul cu actualul auditor financiar extern al Societatii, DELOITTE AUDIT SRL, pentru un mandat de 1 (un) an.

Situatiile financiare trimestriale la 30 Septembrie 2017 **nu sunt auditate**.

Presedinte CA

Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar

Bogdan Nicolae Geanta