



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR
PREZENTARE REZULTATE PRELIMINARE 2018
(NEAUDITATE)

FEBRUARIE 2019

- ▶ Experienta
- ▶ Concept de Dezvoltare Dovedit - Greenfield
- ▶ Un Nou Concept de Dezvoltare – Luxuria
- ▶ Portofoliu de Active si Proiecte
- ▶ 2018 - Aspecte Principale
- ▶ 2018 – Rezultate Financiare
- ▶ Piata de Capital si Activul Net

EXPERIENTA

EXPERIENTA

27 de ani de leadership, inovatie si excelenta in real estate

Inca de la infiintarea sa in 1991, IMPACT s-a impus pe piata imobiliara din Romania ca o companie inovatoare.

IMPACT este primul dezvoltator imobiliar dupa perioada comunista, infiintat cu 100% capital romanesc.

In anul 1996 compania a fost cotata la Bursa Romana de Valori Bucuresti, IMPACT devenind astfel primul reprezentant al sectorului de dezvoltare imobiliara si constructii listat la Bursa.

In 2006 actiunile companiei au promovat la Categoria I a Bursei si din 2015 la categoria Premium.

- Peste **10,000** de locuitori
- Peste **4,000** de locuinte construite
- Investitii de peste **400 mEUR**
- Peste **450,000** mp construiti
- **16** ansambluri rezidentiale dezvoltate
 - Extindere la nivel national
- Peste **100** de distinctii obtinute

SCURT ISTORIC

1991

Se infiinteaza IMPACT, prima companie de real-estate privata din perioada post-comunista, prima companie din industrie infiintata prin subscriptie publica.



1995

IMPACT lanseaza pe piata din Romania conceptul de "ansamblu rezidential" odata cu demararea Ansamblului ALFA din Bucuresti (40 de locuinte de lux).

1996

Compania este cotata la Bursa Romana de Valori Bucuresti, IMPACT devenind astfel primul reprezentant al sectorului de dezvoltare imobiliara si constructii listat la Bursa.

1997

IMPACT incepe dezvoltarea rezidentiala in zona de nord a capitalei - 10 ansambluri rezidentiale, cu peste 1.000 de vile, finalizate pana in 2007.

2002

IMPACT demareaza Ansamblul Boreal din Constanta, cu 151 vile, finalizat in 2010.

2004

IMPACT incepe lucrarile pentru ansamblurile Roua Residence din Ploiesti (38 de vile) si Blume din Oradea (16 vile).
IMPACT demareaza lucrarile la primul imobil de birouri de clasa A din zona Baneasa - Pipera, Construdava Business Center.

2005

IMPACT demareaza constructia Cartierului Europa din Oradea, cu 298 de vile, finalizat in 2008.



2006

Actiunile companiei promoveaza la categoria I a Bursei.

2007

Compania da startul celui mai mare proiect rezidential din sectorul 1 al capitalei – GREENFIELD.

2010

IMPACT finalizeaza prima faza a proiectului GREENFIELD cu o suprafata de 10 ha si 680 de apartamente si vile.

2015

Actiunile companiei sunt promovate la categoria Premium a Bursei de Valori Bucuresti.

2016

IMPACT finalizeaza a doua faza a proiectului GREENFIELD - Ansamblul Salcamilor, cu o suprafata de 7 ha si 35 de blocuri cu 924 de apartamente. Demareaza lucrarile la a treia faza a proiectului GREENFIELD, Ansamblul Platanilor, cu o suprafata de 10 ha si 39 de blocuri cu 888 apartamente.



2018

IMPACT demareaza proiectul LUXURIA DOMENII RESIDENCE un ansamblu cu 630 de apartamente

CE NE DIFERENTIAZA?



Portofoliu valoros

Ansamblurile dezvoltate se afla in locatii bine cotate, iar stocul de terenuri valoreaza in prezent aprox. 160.6 milioane euro (valoarea EPRA).



Servicii complete

Clientii beneficiaza de solutii complete, de la servicii de finantare, livrarea locuintelor complet finisate, pana la servicii de design interior si administrare.



Acces la capital

Compania este listata la BVB si beneficiaza de multiple posibilitati de finantare pentru proiectele sale.



Experienta solida in domeniu

27 de ani de experienta in dezvoltarea unor proiecte imobiliare de anvergura si in administrarea acestora.



Echipe cu inalta calificare

Management cu o vasta experienta si certificari ISO9001, ISO14001 si OHSAS18001.





CONCEPT DE DEZVOLTARE DOVEDIT - GREENFIELD

MODELE DE SUCCES DEZVOLTATE INTERN

ANSAMBLUL REZIDENTIAL GREENFIELD



Locatie unica

Sectorul 1, incadrat pe doua laturi de 900 ha de padure: Padurea Baneasa si Padurea Tunari



Acces facil

Drumul National DN1 si Soseaua de Centura sunt la doar cateva minute distanta

Statiile de metrou Washington si Paris din Magistrala 6 care leaga reseaua curenta la Aeroportul Otopeni, vor fi situate in apropierea GREENFIELD



Dezvoltare 2007 - 2028

Cel mai amplu proiect rezidential din sectorul 1 cu o suprafata totala de 600,000 mp si peste 7,000 de locuinte planificate



Facilitati

Existente: transport public, scoala privata, parcuri si spatii de joaca, restaurant, cabinet medical si supermarket

Viitoare: scoala de stat, gradinita, RATB, centru comunitar Greenfield Plaza incluzand SPA, piscina, terenuri de sport, restaurant, supermarket, banca



In prezent

Peste 2,300 de locuinte construite pe 300.000 mp si peste 4,500 de locuitori



MODELE DE SUCCES DEZVOLTATE INTERN

ANSAMBLUL REZIDENTIAL GREENFIELD BANEASA

Locatia unica, mediul linistit si calitatea exceptionala a aerului, caracteristici identificate de regula intr-un oras de munte cu o altitudine de peste 1000 m, fac din Greenfield Residence locul ideal pentru iubitorii de activitati in natura, familii cu copii si, in general, pentru oameni interesati de un stil de viata sanatos.

Greenfield incurajeaza viata activa si activitatile in aer curat, motiv pentru care organizeaza deseori activitati in cadrul comunitatii, pentru a aduce oamenii mai aproape de natura, atat pentru divertisment, cat si pentru a proteja mediul natural. Cu peste 2,000 de copaci plantati pana acum si cu interes de a continua proiectarea de noi spatii verzi, dezvoltatorul si comunitatea au un angajament de a continua eforturile pentru protectia mediului inconjurator si imbunatatirea cadrului natural din vecinatatea Greenfield.





UN NOU CONCEPT DE DEZVOLTARE - LUXURIA

LUXURIA - UN CONCEPT MODERN SI EXCLUSIVIST ADRESAT SEGMENTULUI DE PIATA HIGH END



Locatie foarte bine cotata

Sectorul 1, zona de Nord a Bucurestiului

Amplasament macro - intre bulevardul Kiseleff si bulevardul Ion Mihalache

Amplasament direct - intre bulevardul Expozitiei si strada Aviator Popisteanu



Acces facil

La 5 minute de statia de metrou 1 Mai

La 2 minute de multiple mijloace de transport in comun

Acces direct catre DN1 Ploiesti DN3/
Piata Victoriei/ Pod Grand - DN2/
Centura – Mogosoaia



Generalitati

Dezvoltat pe o suprafata de 22,500 mp
630 de apartamente in 9 blocuri tip studio, 2 camere, 3 camere, 4 camere si 5 camere

Apartamente premium si duplex

Regim de inaltime P+8, P+11, P+12

Apartamente cu suprafete generoase cuprinse intre 54 mp si 245 mp
720 de locuri de parcare



Reputatia zonei

Viitorul pol al cladirilor de birouri, dupa zona Floreasca. In functiune – Unicredit, OCPI, Ubisoft, Tiriac Holding, World Trade Center, City Gate, CNC. In dezvoltare – Portland, GTC offices, sediul nou ING Bank, SAB Romania, Skanska Romania

UN NOU CONCEPT DE DEZVOLTARE - LUXURIA



UN NOU CONCEPT DE DEZVOLTARE - LUXURIA

FACILITATI IN ANSAMBLU

- Apartamente cu dotari premium
- Parc natural privat, destinat rezidentilor, cu suprafata de 1.600 mp, dotat cu locuri de joaca si zone de recreere
- Acces securizat in ansamblu
- Concierge - Receptie – Lobby - Mail Room in spatiul amplasat central
- Sistem de paza uman si controlat, cu centrala proprie si servere de monitorizare
- Servicii de mentenanta si reparatii utilitati majore atat in spatiile comune cat si particulare, la cerere
- Servicii de intretinere si curatenie spatii comune exterior / interior si colectare gunoi
- Gym – sala cu echipamente intretinere/sport si SPA, situate la parter
- primul ansamblu rezidential din Bucuresti in curs de certificare BREEAM, fiind de la inceput proiectat pentru a se incadra in clasa energetica A si in categoria de „cladiri verzi”.



PORTOFOLIUL DE ACTIVE SI PROIECTE

PORTOFOLIU DE TERENURI SI APARTAMENTE FINALIZATE (STOC DEC-18) CU O VALOARE EPRA ESTIMATA DE 160.6 mEUR



Stoc apartamente la Dec-18

Proiect	Locatie	Nr. camere	Unitati	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)
Platanilor - P7.2 & P7.3	Greenfield (Bucuresti)	2, 3, 4	216	67.1	14.4
Platanilor - P5 & P6	Greenfield (Bucuresti)	2, 3, 4	190	59.7	12.8
Salcamilor	Greenfield (Bucuresti)	3, 4	7	2.7	0.6
Greenfield vechi	Greenfield (Bucuresti)	2, 3, 4	3	0.9	0.2
Altele	Constanta, Oradea, Voluntari	1, 4, 5	4	0.8	0.2
Total			420	131.2	28.2

Observatii

- ✓ Valoarea EPRA, atat pentru apartamente cat si pentru terenuri, reprezinta valoarea de piata la 31 Dec 2018 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory

Terenuri la Dec-18

Locatie	Oras	Suprafata (ha)	IFRS val. contabila (mRON)	IFRS val. contabila (mEUR)	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)	Valoare de investitie (mRON)	Valoare de investitie (mEUR)
Greenfield Baneasa	Bucuresti	38.2	211.8	45.4	253.2	54.3	295.9	63.5
Luxuria Domenii	Bucuresti (Blv. Expozitiei)	2.4	54.4	11.7	133.8	28.7	133.8	28.7
Ghencea	Bucuresti	25.9	71.3	15.3	86.9	18.6	86.9	18.6
Barbu Vacarescu	Bucuresti	2.6	42.4	9.1	95.8	20.5	95.8	20.5
Zenit, Neptun, Boreal	Constanta	10.9	18.5	4.0	36.3	7.8	36.3	7.8
Altele	Bucuresti, Oradea	8.4	11.7	2.5	11.7	2.5	11.7	2.5
Total		88.4	410.1	88.0	617.7	132.4	660.4	141.6

Valoarea de investitie difera de valoarea EPRA doar pentru Greenfield, datorita estimarii valorii terenului prin metoda veniturilor (valoarea reziduala) pentru 6 faze ale proiectului Greenfield care au inceput sau urmeaza sa inceapa in 2019. Atat valoarea de investitie cat si valoarea de piata au fost estimate de Colliers (166 EUR/mp pentru valoarea de investitie si 142 EUR/mp pentru valoarea de piata luata in considerare pentru valoarea EPRA).

PROIECTE CARE SE VOR DEZVOLTA IN PERIOADA 2018-2028 CU O VALOARE ESTIMATA DE 960.8 mEUR (1/2)

Proiecte (Dec 2018 – 2028)	Nr. Etape	Apartam.	Valoare proiect (mEUR)	Observatii
Greenfield Baneasa (Bucuresti)	19	4,591	510.4	Greenfield Baneasa include 192 se apartamente aferente Fazei 3 care se vor finaliza in cursul anului 2019
LUXURIA DOMENII (Bucuresti)	3	630	108.6	
Barbu Vacarescu (Bucuresti)	4	898	170.7	
Constanta (Constanta)	4	660	56.5	
Ghencea (Bucuresti)	7	1,437	114.6	
Total	37	8,216	960.8	

PROIECTE CARE SE VOR DEZVOLTA IN PERIOADA 2018-2028 CU O VALOARE ESTIMATA DE 960.8 mEUR (2/2)

Greenfield Baneasa	Valoare proiect (mEUR)	510.4
	Perioada	2018 - 2026
	Numar etape	19
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	414,532
	Apartamente (unitati)	4,591
	Parcari (unitati)	5,464

Barbu Vacarescu (Bucuresti)	Valoare proiect (mEUR)	170.7
	Perioada	2020 - 2026
	Numar etape	4
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	96,330
	Apartamente (unitati)	898
	Parcari (unitati)	1,257

Luxuria Domenii Residence	Valoare proiect (mEUR)	108.6
	Perioada	2018 - 2021
	Numar etape	3
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	66,499
	Apartamente (unitati)	630
	Parcari (unitati)	720

Constanta	Valoare proiect (mEUR)	56.5
	Perioada	2018 - 2024
	Numar etape	4
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	58,554
	Apartamente (unitati)	660
	Parcari (unitati)	640

Ghencea (Bucuresti)	Valoare proiect (mEUR)	114.6
	Perioada	2020 - 2028
	Numar etape	7
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	138,020
	Apartamente (unitati)	1,437
	Parcari (unitati)	1,722

2018 – ASPECTE PRINCIPALE



Portofoliu

- Finalizarea a 276 de apartamente (28,000 mp) in Ansamblul Platanilor din Greenfield
- Continuare dezvoltarii pentru Faza 7.1 a Proiectului Greenfield (192 de apartamente care vor fi livrate in a doua jumatate a anului 2019)
- Continuarea dezvoltarii pentru Faza A2 a Proiectului Luxuria (232 de apartamente care se vor livra in prima jumatate a anului 2020) si pentru Faza A1 a Proiectului Luxuria (268 de apartamente care se vor livra in a doua jumatate a anului 2020)



Performanta Financiara

- Promisiuni si rezervari pentru 48% din Faza A2 a Proiectului Luxuria Domenii Residence (112 contracte), cu o valoare de 13.4 mEUR
- Finantare asigurata pentru constructia Fazei A2 a Proiectului Luxuria
- Grad de indatorare sub 38% (imprumuturi vs. capitaluri proprii)



Directii Strategice

- Dezvoltarea proiectelor rezidentiale majore din portofoliu, si anume Greenfield si Luxuria Domenii Residence
- Extinderea activitatii de dezvoltarea de proiecte rezidentiale in noi regiuni din Romania – Iasi, Constanta, Timisoara

2018 – REZULTATE FINANCIARE

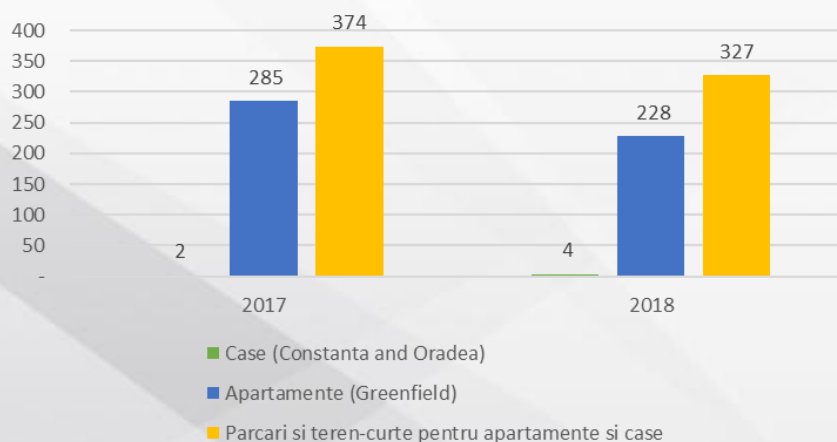
Vanzari de c. 102 mLEI realizate in 2018. Pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari de 96 mRON la 31 Dec 2018 (1/2)



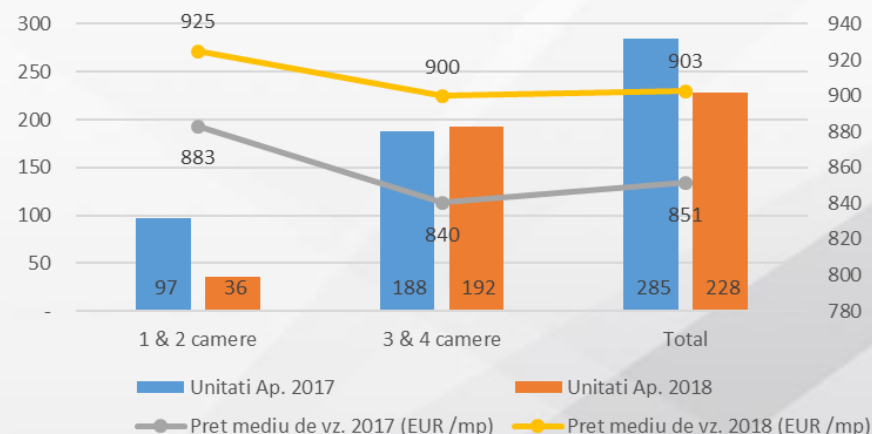
Venituri din vanzare de proprietati imobiliare

mii LEI	Consolidat		% din Total	
	2017	2018	2017	2018
Apartamente (Greenfield)	98,471	89,205	84%	45%
Case (Constanta si Oradea)	561	1,483	0%	1%
Parcari si teren-curte pentru apartamente	10,599	10,221	9%	5%
Teren-curte pentru case	145	187	0.1%	0.1%
Vanzari de apartamente si case (pachet)	109,777	101,095	93%	51%
Vanzari de alte proprietati rezidentiale si imobiliare	1,027	484	1%	0%
Vanzari de marfuri	2,217	239	2%	0.1%
Rezilierii pentru vanzari ale altor perioade	(1,142)	-	(1%)	0%
Total vanzari	111,878	101,818	95%	51%
Pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari				
Greenfield	5,964	29,637	5%	15%
Luxuria	-	66,506	0%	34%
Total pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari	5,964	96,143	5%	49%
Total vanzari, pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari	117,843	197,961	100%	100%

Vanzari de apartamente si case (pachet) - unitati

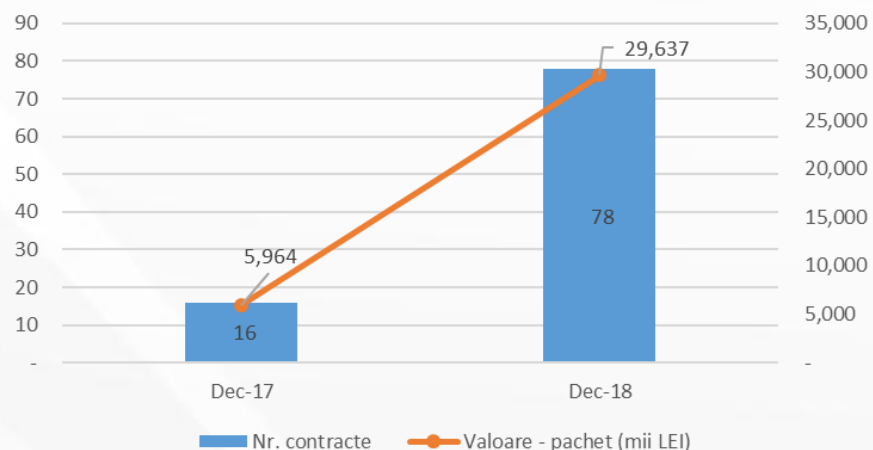


Apartamente (Greenfield) - vanzari

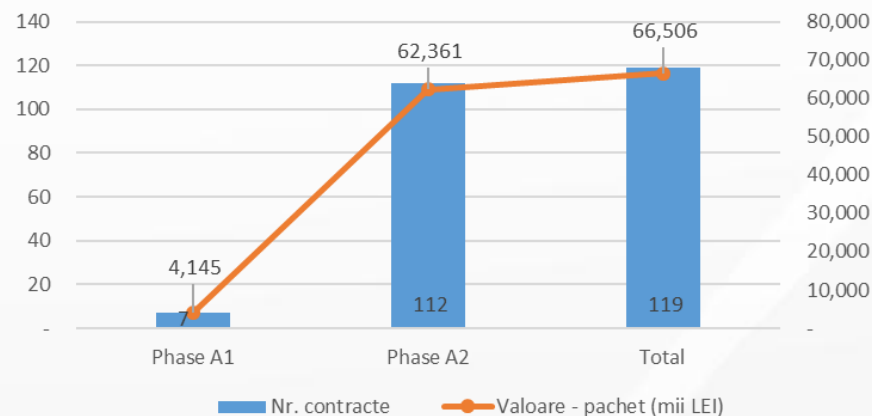


Vanzari de c. 102 mLEI realizate in 2018. Pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari de 96 mRON la 31 Dec 2018 (2/2)

Greenfield - Pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari



Luxuria - Pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari la Dec-18



SITUATIA PRELIMINARA A PERFORMANTEI FINANCIARE PENTRU 2018 - NEAUDITATA



CONTUL DE PROFIT SI PIERDERI

mii LEI	Individual		Consolidat		
	2017	2018	2017	2018	
Venituri din vanzare de proprietati imobiliare	109,882	101,816	111,879	101,818	①
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(66,261)	(56,844)	(66,260)	(58,223)	②
Marja bruta	43,622	44,972	45,618	43,595	
Venit net din chirii / refacturari	4,819	2,128	706	3,083	
Cheltuieli generale si administrative	(23,702)	(20,980)	(22,036)	(18,868)	
Cheltuieli de marketing	(2,210)	(1,819)	(1,861)	(1,776)	
Alte venituri / cheltuieli	(6,659)	(3,302)	(6,661)	(5,207)	
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(971)	(1,234)	(801)	(895)	
Total alte venituri / cheltuieli	(28,723)	(25,206)	(30,653)	(23,662)	
Câştiguri / pierderi nerealizate din investiții imobiliare	56,763	23,893	56,763	23,893	
Profit operationa ajustat inainte de cheltuieli exceptionale si depreciere a activelor pe termen lung	71,661	43,658	71,728	43,825	
Deprecierea altor active pe termen lung	(5,077)	(5,009)	(5,404)	(5,770)	
Alte cheltuieli (venituri) exceptionale	-	(4,143)	-	(4,143)	③
Profit din activitatea operationala	66,584	34,506	66,324	33,913	
Costurile finantarii, net	(4,469)	(6,589)	(5,419)	(5,506)	
Profitul inainte de impozitare	62,114	27,917	60,905	28,407	
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(9,807)	(7,216)	(9,807)	(7,579)	
Profit net	52,307	20,701	51,098	20,828	

Observatii

1. Volumul de vanzari aferent apartamentelor finalizate a scazut ca urmare a modificarii mix-ului de vanzari in favoarea apartamentelor ce vor fi livrate in 2019 si 2020. La 31 decembrie 2018, in plus fata de contractele de vanzare-cumparare inregistrate, mai erau incheiate pre-contracte de vanzare-cumparare a caror valoare nu se reflecta in veniturile anului 2018 de 96 mLEI.
2. In 2018 s-a schimbat structura vanzarilor de apartamente in favoarea apartamentelor cu 3 si 4 camera, in timp ce in 2017 vanzarile de apartamente de 1 si 2 camera au avut o pondere mai mare in total vanzari. Stocul de apartamente de 1 si 2 camera va fi completat in Q3 2019 cand se vor livra apartamentele aferente Fazei 7.1 din Greenfield.
3. Rezultatul net al anului 2018 este influentat de costuri ne-recurente, ex. solutionarea pe cale amiabila a litigiului dintre Impact si Brooklyn Property Management (pierdere neta de 3.4 mLEI)

SITUATIA PRELIMINARA A POZITIEI FINANCIARE PENTRU 2018 - NEAUDITATA (1/2)

ACTIVE CURENTE SI ACTIVE IMOBILIZATE

	Individual		Consolidat	
	Dec 2017	Dec 2018	Dec 2017	Dec 2018
mii LEI				
Imobilizari corporale	8,684	4,403	8,917	4,965
Imobilizari necorporale	144	67	193	95
Investitii imobilizare	193,343	217,113	193,343	217,113
Active financiare	56,190	56,190	(0)	(0)
Creante imobilizate	4,949	51,807	6,184	2,415
Total active imobilizate	263,310	329,580	208,637	224,588
Stocuri	297,294	265,853	363,623	367,646
Creante comerciale si alte creante	25,489	7,408	5,599	22,887
Cheltuieli in avans	90	1,304	145	1,648
Numerar si echivalente de numerar	44,516	26,909	47,476	30,740
Total active curente	367,389	301,474	416,844	422,921
Total active	630,700	631,054	625,480	647,509

Observatii

1. Provizion de 3.4 mLEI inregistrat la 31 Dec 2018 pentru activele detinute pe termen lung
2. Aprecierea valorii terenurilor de c. 23.4 mLEI la 31 Dec 2018

SITUATIA PRELIMINARA A POZITIEI FINANCIARE PENTRU 2018 - NEAUDITATA (2/2)

CAPITALURI PROPRII SI DATORII

mii LEI	Individual		Consolidat	
	Dec 2017	Dec 2018	Dec 2017	Dec 2018
Capital social	285,330	285,330	285,330	285,330
Prime de capital	69,487	69,487	69,487	69,487
Rezerve din reevaluare	3,025	3,064	3,032	3,064
Alte rezerve	8,430	9,640	10,409	10,035
Rezultat reportat	14,003	65,123	8,821	62,601
Profitul net al perioadei	52,307	20,701	51,098	20,828
Actiuni proprii	(683)	(3,038)	(683)	(3,038)
Pierderi legate de emiterea, rascumpararea, vanzarea, cedare instrumentelor de capitaluri proprii	(727)	(727)	(727)	(727)
Capitaluri proprii	431,172	449,581	426,767	447,580
Imprumuturi	132,901	136,500	133,401	142,607
Datorii comerciale si alte datorii	1,028	1,151	1,033	1,151
Impozit amanat	21,210	25,009	21,210	25,009
Total datorii pe termen lung	155,140	162,661	155,644	168,768
Imprumuturi	28,253	6,386	30,152	6,386
Datorii comerciale si alte datorii	15,811	11,825	12,593	24,174
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324	601	324	601
Total datorii curente	44,388	18,813	43,069	31,162
Total datorii	199,528	181,473	198,713	199,930
Total capitaluri proprii si datorii	630,700	631,054	625,480	647,509
<i>Grad de indatorare (imprumuturi vs. capitaluri proprii)</i>	37%	32%	38%	33%
<i>Rata solvabilitatii (datorii totale vs. active)</i>	32%	29%	32%	31%
<i>Rata datoriei (imprumuturi vs. active)</i>	26%	23%	26%	23%

Observatii

1. Grad de indatorare sub 38% (imprumuturi vs. capitaluri proprii)
2. Imprumuturi din obligatiuni de aprox. mLEI 114 scadente in 2020 si 2022 (Credit Value Investment si BVB)

①
②

PIATA DE CAPITAL SI ACTIVUL NET

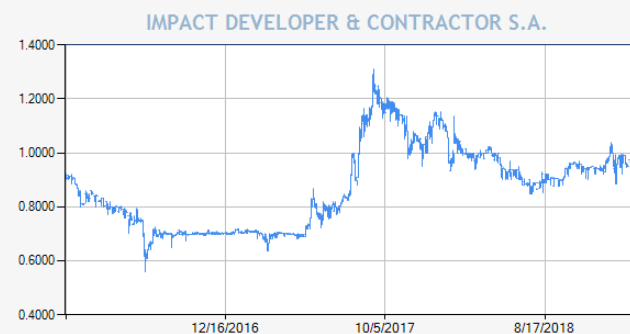
PIATA DE CAPITAL SI ACTIVUL NET

- Actiunile Impact Developer & Contractor SA ("IMP") sunt cotate la categoria Premium a BVB
- Transferul de valori mobiliare nu este restrictionat
- Drepturile de vot nu sunt restrictionate
- Drepturi de vot egale pentru toti actionarii

INDICATORI	Dec-16	Dec-17	Dec-18
Pret pe actiune (LEI)	0.7	1.05	0.99
Nr. de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (LEI)	194,506,602	291,759,903	275,087,908
IFRS (Impact, individual)			
Profit net (LEI)	29,610,137	52,306,703	20,701,339
Activ net contabil ("NAV")	390,776,564	431,854,275	449,580,791
Castigul pe actiune (LEI)	0.107	0.188	0.075
NAV/Actiune (LEI)	1.406	1.554	1.618
<i>Prima/discount fata de activul net contabil</i>	-50%	-32%	-39%
EPRA* (Impact, individual)			
Activ net contabil ("NAV")	472,732,589	585,525,077	634,732,665
NAV/Actiune (LEI)	1.701	2.107	2.284
<i>Prima/discount fata de activul net contabil</i>	-59%	-50%	-57%

*European Public Real Estate Association

Evolutie pret actiune impact ("IMP") 2016 – 2018



Evolutie relativa IMP vs. Indice BET 2016 – 2018



CONTACT

Bogdan Ionut OSLOBEANU
General Manager
bogdan.oslobeanu@impactsa.ro

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

REZULTATE FINANCIARE INDIVIDUALE PRELIMINARE NEAUDITATE

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2018**

Cuprins

A.	Bilant Impact Developer 31 Decembrie 2018	3
B.	Contul de Profit si Pierdere la 31 Decembrie 2018.....	5
C.	Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 31 Decembrie 2018	6
D.	Situatia individuala a fluxurilor de trezorerie pentru anul financiar incheiat la 31 Decembrie 2018. .8	
E.	Note explicative la rezultatele financiare neauditate	10
1.	Entitatea care raporteaza	10
2.	Capitalul social.....	10
3.	Conducerea societatii	11
4.	ACTIVE FINANCIARE	12
5.	PARTILE AFILIATE	13
6.	Stocuri si investitii imobiliare.....	14
7.	Numerar si echivalente de numerar.....	16
8.	Imprumuturi pe termen lung si scurt.....	16
9.	Provizioane.....	17
10.	Venituri operationale inregistrate la 31 Decembrie 2018	17
11.	Cheltuieli totale inregistrate la 31 Decembrie 2018	19
12.	Venituri si cheltuieli financiare inregistrate in anul 2018.....	19
13.	Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2018	20
14.	Piata de Capital.....	20
16.	Auditori	22

A. Bilant Impact Developer 31 Decembrie 2018

	31-Dec-17	31-Dec-18
ACTIVE		
ACTIVE IMOBILIZATE		
Imobilizari corporale	8,684,244	4,402,667
Imobilizari necorporale	144,339	66,702
Investitii imobiliare	193,342,626	217,113,324
Imobilizari financiare	56,190,196	56,190,196
Imprumuturi acordate entitatilor din grup si alte imprumuturi	4,948,961	51,806,670
Total active imobilizate	263,310,366	329,579,559
ACTIVE CIRCULANTE		
Stocuri	297,294,269	265,852,874
Creante comerciale si alte creante	25,489,047	7,408,367
Cheltuieli in avans	90,403	1,304,395
Numerar si echivalente de numerar	44,515,734	26,908,803
Total active curente	367,389,453	301,474,439
Total active	630,699,819	631,053,998
CAPITAL SOCIAL SI REZERVE		
DATORII < 1 an		
Datorii comerciale si alte datorii	15,784,317	11,809,111
Imprumuturi	28,253,125	6,386,356
Total datorii curente	44,037,442	18,195,467
DATORII > 1 an		
Imprumuturi	132,900,915	136,500,063
Datorii comerciale si alte datorii	1,028,434	1,151,369
Impozit amanat	21,210,395	25,009,228
Total datorii pe termen lung	155,139,744	162,660,660
Total datorii	199,177,186	180,856,127
PROVIZIOANE		
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	601,483
Total provizioane	324,152	601,483
VENITURI IN AVANS		
Venituri inregistrate in avans	26,732	15,597
Total venituri in avans	26,732	15,597
CAPITAL SOCIAL SI REZERVE		
Capital social	285,330,158	285,330,158

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Rezultate financiare individuale preliminare neauditate la 31 decembrie 2018
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

Prime de capital	69,487,043	69,487,043
Rezerve din reevaluare	3,024,548	3,064,032
Alte rezerve	8,430,119	9,640,021
Rezultat reportat	14,002,677	65,123,346
Profitul net al perioadei	52,306,703	20,701,339
Acțiuni proprii	(682,526)	(3,038,174)
Pierderi legate de emiterea, rascumpararea, varsarea, cedarea cu titlu	(726,973)	(726,974)
Total capitaluri proprii	431,171,749	449,580,791
Total capitaluri proprii si datorii	630,699,819	631,053,998

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic

B. Contul de Profit si Pierdere la 31 Decembrie 2018

	31-Dec-17	31-Dec-18
Venituri din vanzare de proprietati imobiliare	109,725,611	101,531,638
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(66,109,484)	(56,560,070)
Profitul brut	43,616,127	44,971,568
Venit net din chirii / refacturari	4,819,459	2,128,202
Cheltuieli generale si administrative	(23,702,490)	(20,979,661)
Cheltuieli de marketing	(2,210,148)	(1,819,359)
Alte venituri / cheltuieli	(6,658,929)	(3,301,715)
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(971,377)	(1,233,745)
Total alte venituri / cheltuieli	(28,723,485)	(25,206,278)
Câștiguri / pierderi nerealizate din investiții imobiliare	56,762,767	23,892,784
Profit operational ajustat inainte de cheltuieli exceptionale si deprecierea activelor pe termen lung	71,655,409	43,658,074
Deprecierea altor active pe termen lung	(5,077,335)	(5,009,471)
Alte cheltuieli (venituri) exceptionale	-	(4,142,864)
Profit din activitatea operationala	66,578,074	34,505,739
Costurile finantarii, net	(4,464,059)	(6,588,546)
Profitul inainte de impozitare	62,114,015	27,917,193
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(9,807,312)	(7,215,854)
Profitul net al perioadei	52,306,703	20,701,339

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Rezultate financiare individuale preliminare neauditate la 31 decembrie 2018
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

C. Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 31 Decembrie 2018

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interese fara control	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2017	285,330,158	84,175,480	3,137,863	5,418,842	12,714,221	390,776,564	-	390,776,564
Total rezultat global aferent perioadei								
Rezultatul perioadei	-	-	-	-	52,306,703	52,306,703	-	52,306,703
Alte elemente ale rezultatului global								
Rezervele din reevaluare ale perioadei	-	-	-	-	15,415,410	15,415,410	-	15,415,410
Ajustări față de anul precedent								
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute								
Reclasificări	-	(15,415,410)	(113,315)	110,133		(15,418,592)	-	(15,418,592)
Rezerve legale constituite				2,901,144	(2,901,144)		-	
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate								
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare								
Total alte elemente ale rezultatului global	-	(15,415,410)	(113,315)	3,011,277	12,514,266	(3,182)	-	(3,182)
Total rezultat global aferent perioadei	-	(15,415,410)	(113,315)	3,011,277	64,820,969	52,303,521	-	52,303,521
Tranzactii cu actiuni inregistrate direct in capitalurile proprii								
Crestere de capital social								
Actiuni proprii						(682.526)		(682.526)
Cesiuni de filiale								
Achiziționarea de filiale, fără interese necontrolate								
Miscari prin fuziune de subsidiare								
Dividende distribuite	-	-	-	-	(11,225,810)	(11,225,810)	-	(11,225,810)
Modificări totale ale actiunilor detinute								
Total tranzactii cu actionarii	-	-	-	-	(11,225.810)	(11.908.336)	-	(11.908.336)
Sold la 31 Decembrie 2017	285,330,158.00	69,487,043.00	3,024,548.00	8,430,119.00	66,309,380.00	431,171.749		431,171.749

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Rezultate financiare individuale preliminare neauditate la 31 decembrie 2018

(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interese fara control	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2018	285,330,158	69,487,043	3,024,548	8,430,119	66,309,380	431,171,749	-	431,171,749
Total rezultat global aferent perioadei								
Rezultatul perioadei					20,701,339	20,701,339		20,701,339
Alte elemente ale rezultatului global								
Rezervele din reevaluare ale perioadei			63.352			63.352		63.352
Ajustări față de anul precedent								
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute								
Reclasificări			(23,868)	23,868		-		-
Rezerve legale constituite				1,186,034.00	(1,186,034)			
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate								
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare								
Total alte elemente ale rezultatului global	0	0	39,485	1,209,902.00	(1,186,034)	-		-
Total rezultat global aferent perioadei	0	0	39,485	1,209,902.00	19,515,305	20,764,692		20,764,692
Tranzactii cu actiuni inregistrate direct in capitalurile proprii								
Crestere de capital social								
Actiuni proprii						(2,355,650)		(2,355,650)
Cesiuni de filiale								
Achiziționarea de filiale, fără interese necontrolate								
Miscari prin fuziune de subsidiare								
Actiuni acordate cu titlu gratuit								
Dividende distribuite								
Modificări totale ale actiunilor detinute								
Total tranzactii cu actionarii	0	0	0	0	0	(2,355,650)	0	(2,355,650)
Sold la 31 Decembrie 2018	285,330,158	69,487,043	3,064,033	9,640,021	85,824,685	449,580,791	0	449,580,791

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic

D. Situatia individuala a fluxurilor de trezorerie pentru anul financiar incheiat la 31 Decembrie 2018.

Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:	2017	2018
Profit net / (pierdere) in perioada	52,306,703	20,701,339
Ajustari pentru:		
Amortizarea imobilizarilor corporale	645,193	701,964
Amortizarea imobilizarilor necorporale	128,513	94,443
Provizioane pentru imob. Corporale, constituire/ (reversare), net	-	13,906,540
Variatia neta a provizioanelor pentru riscuri si cheltuieli	317,534	277,331
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizarilor corporale si investitii imobiliare	1,900,713	1,291,085
Ajustari privind deprecierea stocurilor, constituire / (reversare), net	6,454,675	(5,172,181)
Ajustari privind deprecierea creantelor, constituire / (reversare), net	328,546	1,397,919
Brooklin-Floreasca		3,404,630
Donatie teren		
Diferente din reevaluarea investitiei imobiliare, net	(56,606,223)	(23,393,885)
Impozitul pe profit curent si impozitul amanat, cheltuiuala / (venit)	9,807,312	7,215,854
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli		437,339
Cheltuieli cu dobanzile	5,793,012	9,763,092
Venituri din dobanzi	847,901	(1,821,638)
(Castig) / Pierdere neta din diferente de curs, nerealizata	1,235,817	(47,216)
Profit operational inaintea de modificarile aferente activitatii de exploatare	23,159,696	28,756,614
Variatii aferente activitatii de exploatare:		
Reduceri /(Cresteri) ale stocurilor	(20,935,806)	31,441,395
Reduceri /(Cresteri) ale creantelor comerciale si alte creante	(46,355,788)	(30,687,831)
Cresteri /(Reduceri) ale datoriilor comerciale si alte datorii	1,494,032	(17,490,042)
Numerar generat din activitatile de exploatare	(65,797,562)	(16,736,478)
Impozit pe profit platit	(11,648,882)	(2,794,992)
Total	(11,648,882)	(2,794,992)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Rezultate financiare individuale preliminare neauditate la 31 decembrie 2018
 (Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

Numerar net din activitatile de exploatare	(54,286,748)	9,225,144
Fluxuri de trezorerie din activitatile de investitii		
Achizitii de imobilizari corporale	(5,855,948)	(943,231)
Achizitii de imobilizari necorporale	(40,189)	(16,805)
Venituri din vanzarea imobilizarilor financiare		-
Venituri din vanzarea investitiilor imobiliare		347,050
Venituri din vanzarea imobilizarilor corporale	669,853	52,871
Numerar net din activitatile de investitii	(5,226,284)	(560,115)
Fluxuri de trezorerie din activitatile de finantare		
Pierderi legate de emiterea, rascumpararea, varsarea, cedarea cu titlu		2,355,648
Rambursari de imprumuturi	(59,638,470)	(26,867,075)
Imprumuturi primite	162,322,114	8,139,718
Dividende platite	(11,225,810)	(20,070)
Dobanzi incasate		(117,090)
Dobanzi platite	(4,861,249)	(9,763,092)
Numerar net folosit in activitatile de finantare	86,596,585	(26,271,961)
Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioadei	17,432,160	44,515,734
Crestere/(Reducere) neta de numerar si echivalente de numerar	27,083,553	(17,606,931)
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei	44,515,713	26,908,803

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic

E. Note explicative la rezultatele financiare neauditare

1. Entitatea care raporteaza

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

Activitatea IMPACT este dominata de un proiect major: cartierul rezidential GREENFIELD RESIDENCE BANEASA din Bucuresti.

In trimestrul III al anului 2018 s-au finalizat lucrarile la 12 blocuri din faza 7 care insemna un numar de 276 apartamente intr-un mix de 3 si 4 camere. Totodata se continua lucrarile la alte 6 blocuri (192 de apartamente intr-un mix de 2 si 4 camere) din aceeasi faza a dezvoltarii cu finalizare in al doilea semestru al anului viitor.

Organizarea Companiei

Consiliul de Administratie si Directorul General sunt mandatasi 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.

2. Capitalul social

Incepand cu 24 Mai 2018 societatea Impact Developer & Contractor SA isi muta sediul social in cladirea de birouri Willbrook Platinum Business & Convention Center, Bucuresti.

Datele de identificare ale societatii sunt:

Denumire: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Sediu: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sect. 1, cod postal 015016

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. J40/7228/2018, C.I.F. RO 1553483

Capitalul social subscris si varsat al societatii la 31Decembrie2018 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 per actiune in cadrul intalnirilor Societatii.

Structura sintetica consolidata a detinatorilor de instrumente financiare care detin cel putin 10% din capitalul social la data de 31 Decembrie 2018, a fost urmatoarea:

Actionar	Detinere*)
Iaciu Gheorghe	56.05%
Andrici Adrian	15.24%
SWISS CAPITAL / SAI SWISS CAPITAL AM / FDI ACTIVE DINAMIC / APOSTOL SORIN	12.28%
Alte persoane fizice si juridice	16.43%
Total	100.00%

*) 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 delegea competentele de conducere a Societatii, in conditiile si limitele prevazute de lege si de Actul Constitutiv.

Consiliul de Administratie este format din 5 membri:

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

Conducerea Executiva a Companiei

Consiliul de Administratie a decis ca dl. Gabriel Vasile, Administrator, este imputernicit sa reprezinte societatea in conformitate cu prevederile art. 1432 alin 5 din Legea 31/1990 privind societatile, incepand cu data de 09.01.2017.

La data de 19.01.2018, Consiliul de Administratie al Impact a decis numirea dlui. Bogdan Oşlobeanu în funcția de Director General al Societății, pe un mandat de 4 ani începând din data de 01.03.2018 până la data de 28.02.2022. Acesta l-a înlocuit pe dl. Bartosz Puzdrowski, care a cerut Societatii terminarea mandatului din motive personale cu data de 01.03.2018.

IMPACT Developer & Contractor SA a recrutat in vara anului 2018 un Director Financiar, cu experiență de peste 21 ani in aria financiar-contabila, experienta acumulata in companii multinaționale, pentru a conduce departamentul financiar al companiei, urmând să își exercite atribuțiile împreună cu Directorul General.

La data de 04 Ianuarie 2019, Consiliul de Administratie al companiei de dezvoltare imobiliară Impact Developer & Contractor SA a făcut cunoscuta demisia dl. Gabriel Vasile din functia de Administrator al Societatii. Dl. Gabriel Vasile era persoana imputernicita si actionat impreuna cu Directorul General.

Consiliul de Administratie al IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. se va intruni in cel mai scurt timp pentru numirea unui membru provizoriu in Consiliul de Administratie, pana la intrunirea urmatoarei Adunari Generale, conform art. 1372 din legea 31/1990, privind societatile.

4. ACTIVE FINANCIARE

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Active financiare disponibile pentru vanzare		
Investitii in parti afiliate	64,322,920	64,322,920
Deprecierea investitiilor in parti afiliate	(8,132,724)	(8,132,724)
	56,190,196	56,190,196

Societatea detine investitii in urmatoarele parti afiliate:

31 decembrie 2018				
		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%	41,790,990	-	41,790,990
Actual Invest House SRL	6.23%	109,950	(109,950)	-
Bergamot Developments Phase II SRL	99%	990	-	990
Impact Finance & Developments SRL	99%	990	-	990
		64,322,920	(8,132,724)	56,190,196

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

- a) Actual Invest House S.R.L.**, companie din cadrul grupului care ofera servicii de administrare si mentenanta pentru dezvoltarile rezidentiale ale societatii.
- 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 Consiliului 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 imobiliara, care incepand cu acest an 2018 dezvolta un ansamblu rezidential însumând cca. 52.262 mp construiti, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 16.776 mp, respectiv prima faza din ansamblul rezidential Luxuria Domenii Residence. Suprafata total construita cu subsoluri este de aproximativ 74.852 mp , în zona Expozitiei-Domenii.
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L.**, companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care urmeaza sa dezvolte faza B (130 de apartamente) a ansamblului

residential Luxuria Domenii Residence, constand in 14.136 mp construiti, pe un teren de 5.769 mp. Suprafata total construita cu subsoluri este de aproximativ 20.100 mp, în zona Expozitiei-Domenii.

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 principal banci) in scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase pentru clientii care achizitioneaza locuinte.

5. PARTILE AFILIATE

Filialele Societatii

Filialele Societatii si natura activitatii acestora sunt dupa cum urmeaza:

	<u>Tara de inregistrare</u>	<u>Natura activitatii</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Actual Invest House SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Bergamot Developments	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Bergamot Developments Phase II	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Impact Finance	Romania	Activitati auxiliare intermediarilor financiare	✓	✓

Tranzactii cu parti afiliate

Vanzare de bunuri si servicii	Valoarea tranzactiilor pentru anul incheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Filiale				
Actual Invest House	24.806	297.335	19.636	40.441
Clearline Development and Management	6.924	8.985	1.184.764	45.936
Bergamot Developements	1.315.664	9.005.122	1.878.089	5.329.027
Bergamot Developments Phase II	5.587	3.416	341	1.442
Impact Finance	42.958	4.424	186	1.191
	<u>1.395.939</u>	<u>9.319.283</u>	<u>3.083.015</u>	<u>5.418.037</u>

Achizitii de bunuri si servicii	Valoarea tranzactiilor pentru anul incheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Filiale				
Actual Invest House	1.621.339	5.383.489	1.905.876	1.801.115
Clearline Development and Management	-	-	-	699
Bergamot Developements	-	-	-	-
Bergamot Developments Phase II	-	-	-	-
Impact Finance	2.250	-	450	-
	<u>1.623.589</u>	<u>5.383.489</u>	<u>1.906.326</u>	<u>1.801.814</u>

Imprumuturi acordate	Sold la 31 decembrie	
	2018	2017
Filiale		
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	15.000	-
Bergamot Developements	16.710.000	12.210.000
Bergamot Developements Phase II	15.963.000	6.000
Impact Finance	35.000	10.000
	46.763.000	12.226.000

Tranzactii cu personalul cheie de conducere

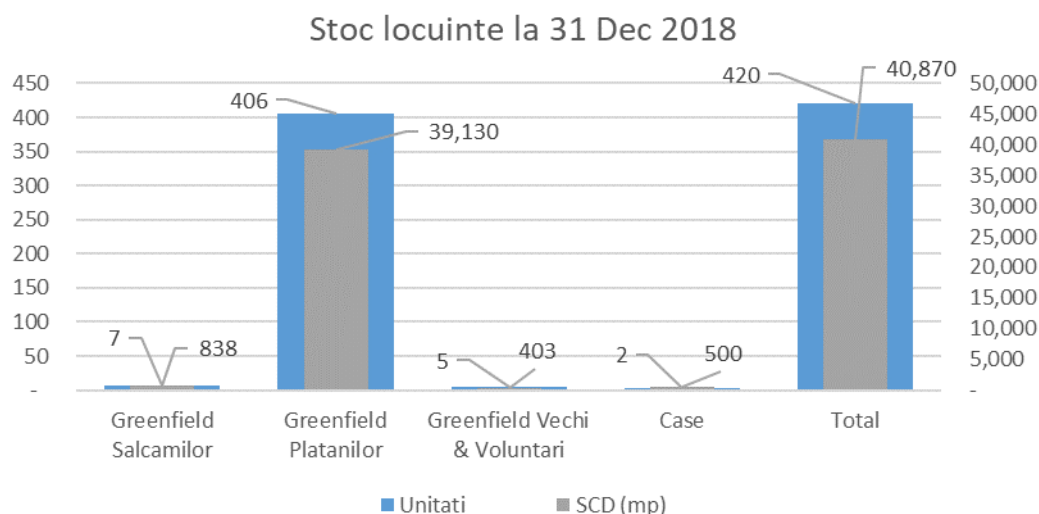
Remunerarea personalului cheie de conducere cuprinde salarii si contributii (contributii sociale si medicale, contributii de somaj si alte contributii asemanatoare). Conducerea Societatii este angajata pe baza contractuala.

6. Stocuri si investitii imobiliare

a) Apartamente si case

La 31 Decembrie 2018 existau in stoc un numar de 420 apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 40.870 mp si o valoare contabila de 99,5 mil.lei.

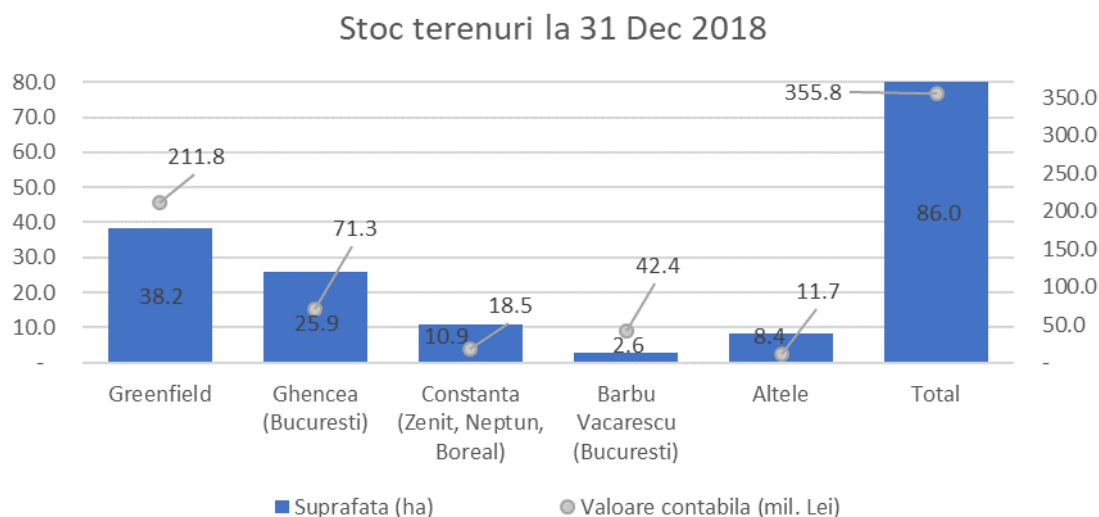
Situatia detaliata a stocurilor de case si apartamente la data de 31 Decembrie 2018 este urmatoarea:



Etapa 7.2 si 7.3 din Ansamblul Platanilor - 12 blocuri (276 apartamente si 28.000 mp), au fost finalizate in luna August 2018 si puse la vanzare in luna septembrie a.c.

b) Terenuri

La sfarsitul anului 2018, existau in stoc aproximativ 86 ha de teren la o valoare contabila bruta de 355,8 mil. lei, teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte.



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

Structura produselor si lucrarilor in curs de executie la 31 Decembrie 2018 se prezinta astfel:

	Rulaj in an al tranzactiilor la 31-Dec-18	Sold la 31-Dec-18
Ghencea (Rozelor si Crizantemelor)	349,815	6,391,626
Barbu Vacarescu	2,371,324	5,909,906
Zenit (Constanta)	2,362,572	3,013,854
Greenfield	(44,323,489)	14,023,303
Greenfield Master Plan	2,690,619	4,791,212
Drumul Gornistru	25,691	25,691
Drumul Trailoiu	49,621	49,621
Retele Fazele 7	5,328,502	5,328,502
Altele (Bucuresti)	(127,836)	11,228,313
TOTAL	(31,273,180)	50,762,027

7. Numerar si echivalente de numerar

	31-Dec-18	31-Dec-17
Conturi curente	26,895,095	44,504,098
Numerar	10,032	11,635
Avans spre decontare	3,676	-
	26,908,803	44,515,734

8. Imprumuturi pe termen lung si scurt

La data de 31 Decembrie 2018, situatia imprumuturilor bancare era urmatoarea:

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Sold 31.12.2018	Termen scurt	Termen lung
				(lei)	(lei)	(lei)	(lei)
175/04.05.2017	Banca Transilvania-Lipscani Faza 7.3	RON	27-Feb-20	3,861,180	1,998,007	0	1,998,007
176/04.05.2017	Banca Transilvania-Lipscani Faza 7.3	RON	27-Feb-20	20,322,000	10,684,807	4,663,900	6,020,907
2093/28.07.2017	Piraeus Bank - N.Titulescu Faza 7.2	RON	28-Jul-20	15,850,000	8,598,376	0	8,598,376
2093/28.07.2017	Piraeus Bank - N.Titulescu Faza 7.1	RON	28-Jul-20	16,880,000	7,504,730	0	7,504,730
BA1562/23.09.2016	Libra Internet bank Faza 5	RON	23-Sep-20	35,000,000	0,00	0	0
Total				91,913,180	28,785,920	4,663,900	24,122,020

Societatea se imprumuta cu urmatoarele rate de dobanda: 4,42% +ROBOR 3 luni si (3,25%-5%)+ROBOR 6 luni.

In cursul anului 2018 societatea are in derulare urmatoarele credite bancare:

- Banca Transilvania: Contract nr. 175/04.05.2017 si contract 176/04.05.2017 scadente in 27.02.2020 pentru faza 7.3
- Piraeus Bank: Contract nr. 2093/28.07.2017 scadent in 28.07.2020 pentru fazele 7.2 si 7.1

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Prime subscriere	Valoare neta	Sold dobanda 31.12.2018	Valoare neta 31.12.2018	Sold Dobanda 31.12.2018	Termen scurt	Termen lung
				EUR	EUR	EUR	EUR	Lei	Lei	Lei	Lei
Ctr. 05.07.2017	Credit Value Investments Sp. z o. o.	EUR	11.07.2021	12,000,000	192,000	11,808,000	343,233	55,966,799	1,600,804	1,600,804	55,966,799
Ctr. 29.11.2017	Bursa de Valori Bucuresti S.A.	EUR	12.12.2022	12,525,000	377,138	12,147,863	25,651	58,415,348	119,631	119,631	58,415,348
Total				24,525,000	569,138	23,955,863	368,884	114,382,147	1,720,435	1,720,435	114,382,147

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 și o valoare nominală totală de 12.000.000 euro, emise în formă materială, către două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp.z.o.o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an.

În data de 20 decembrie 2017 prin decizia 97, Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzacționare pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București S.A. a obligațiunilor emise de Societate, negarantate cu o rată a dobânzii anuale fixă de 5,75% denumite în EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominală totală de 12.525.000 euro.

Obligațiunile au fost emise în urma derulării ofertei adresate Investitorilor Eligibili, așa cum au fost definiți în prospectul din data de 28 noiembrie 2017 aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1710 din data de 28 noiembrie 2017, amendat prin amendamentul din 8 decembrie 2017 aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1766 din data de 8 decembrie 2017 și prin amendamentul din 13 decembrie 2017, aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1816 din 13 decembrie 2017.

9. Provizioane

La 31 Decembrie 2018 nu sunt modificări semnificative în structura provizioanelor constituite, cu excepția provizionului pentru realizarea infrastructurii generale pentru proiectul Greenfield Residence Baneasa, unde conform Master Plan-ului, în vederea amenajării de drumuri și cai de acces și rețele edilitare viitoare, au fost constituite provizioane în suma de 2.289.672 lei. Provizionul este constituit pentru suprafața vândută.

10. Venituri operationale inregistrate la 31 Decembrie 2018

Principalele surse de venit sunt veniturile din vânzarea de locuințe și terenuri, venituri din chirii și venituri din servicii prestate.

Structura veniturilor operationale este următoarea:

Indicatori	31.12.2017	31.12.2018	Valoric	%
Venituri operationale, din care:	119,495,471	110,300,632	(9,194,839)	-8%
Venituri din vânzare de stocuri de proprietăți imobiliare	109,711,513	101,468,643	(8,242,870)	-8%
Venituri din închirieri	1,123,430	1,541,843	418,413	37%
Venituri din refacturări	6,781,232	3,794,720	(2,986,512)	-44%
Venituri din vânzare de investiții imobiliare	170,643	347,050	176,407	103%
Alte venituri de natură operationala	1,708,653	3,148,376	1,439,723	84%

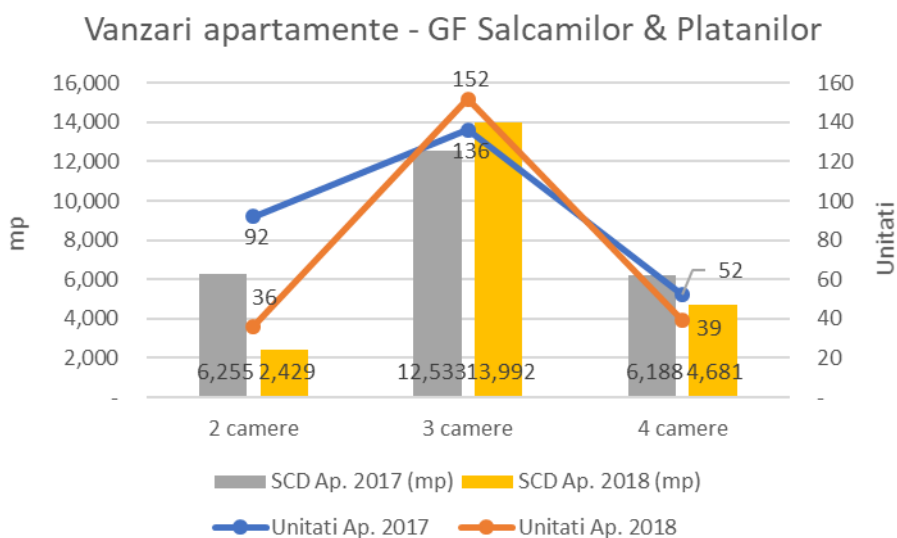
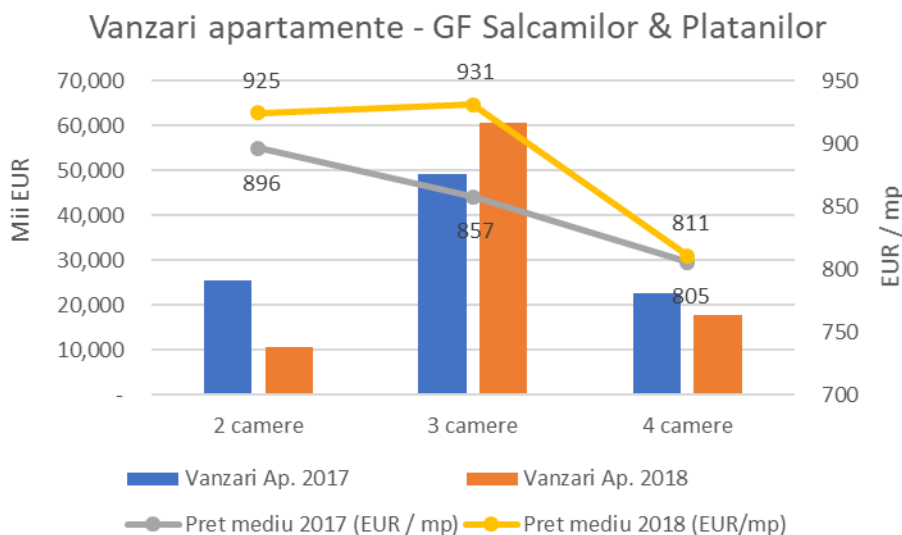
Vanzările de locuințe din cartierul Greenfield Residence Baneasa au avut în trimestrul III al anului 2018 o evoluție influențată de sezonabilitate și condițiile de piață existente.

a) Vanzari de apartamente si case

În anul 2018 s-au vândut 232 imobile (apartamente și case, plus parcarile aferente), 14 loturi de teren și 9 locuri de parcare, totalizând o suprafață construită de 21.988 mp, cu 19% mai puțin față de anul precedent când vânzările au atins un număr de 287 imobile (apartamente și case, plus parcarile aferente), 7 loturi de teren și 52 locuri de parcare, totalizând o suprafață construită de 25.741 mp.

Valoarea medie unitara a vanzarilor a crescut cu 13% conform mixului de unitati si pret realizat, aferent fazelor de dezvoltare. Astfel, valoarea medie de vanzare a fost de 390.892 Lei in 2018, in timp ce valoarea medie in aceeași perioada a anului anterior a fost de 345.060 Lei.

Din totalul locuintelor vandute in 2018, 46 de apartamente (4.843 mp) s-au vandut din Ansamblul Salcamilor (Greenfield Baneasa) si 181 apartamente (16.259 mp) din Ansamblul Platanilor (Greenfield Baneasa). In 2017, din totalul locuintelor vandute, 115 apartamente (10.803 mp) s-au vandut in Ansamblul Salcamilor si 165 apartamente (14.173 mp) s-au vandut in Ansamblul Platanilor.



b) Vanzare terenuri

In anul 2018 a fost inregistrata o vanzare de terenuri in suprafata de 3.676 mp.

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 in anul 2015, au fost vandute, astfel ca la finele anului 2018 sunt active doar 8 contracte de inchiriere.

11. Cheltuieli totale inregistrate la 31 Decembrie 2018

Indicatori	31.12.2017	31.12.2018	Variatia (valoric)	%
Cheltuieli operationale, din care:	(104,572,521)	(93,126,295)	11,446,226	-11%
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(66,109,484)	(56,560,070)	9,549,414	-14%
Cheltuielile cu utilitatile aferente proprietatilor vandute / inchiriate	(3,264,092)	(3,215,798)	48,294	-1%
Cheltuieli cu cedarea investitiilor imobiliare	(156,545)	(284,055)	(127,510)	81%
Cheltuieli cu materiile prime si materiale, alte cheltuieli materiale	(2,441,903)	(979,462)	1,462,441	-60%
Cheltuieli privind prestatiile externe	(13,956,190)	(9,884,029)	4,072,161	-29%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(10,276,725)	(11,935,529)	(1,658,804)	16%
Alte cheltuieli operationale	(8,367,582)	(10,267,352)	(1,899,770)	23%

Cheltuielile totale au scazut cu 11% fata de 2017.

Pozitia "Alte cheltuieli operationale" include donatia terenurilor in suprafata de 6.000 mp catre Municipiul Bucuresti.

Terenurile au fost donate Municipiului Bucuresti in vederea acordarii in compesare catre Romsilva S.A. conform procedurilor prevazute de Legea Nr. 46/2008 art. 37, cu posibilitatea deschiderii accesului public intre Aleea Privighetorilor si Drumul Padurea Pustnicu, conform HCGMB nr. 281/2017 si Nr. 608/2017, si HCLS1 Nr. 278/2017 si Nr. 345/2017. Oferta a fost acceptata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 513/2017.

In luna noiembrie 2018, societatea Impact Developer & Contractor SA a incheiat cu Brooklyn Property Management SRL un contract de tranzactie prin care au convenit prin concesii reciproce sa stinga, definitiv si irevocabil, soldurile restante care au fost subiect de litigii in anii trecuti. In urma acestei tranzactii, societatea Impact Developer & Contractor a inregistrat o cheltuiala nedeductibila in valoare de 8.429.535 lei, reprezentand anularea soldului de creanta ramas in urma compensarii prin trecerea acestuia pe cheltuieli.

Rezultatul operational este de 34.505.739 lei, influentat de scaderea vanzarilor.

12. Venituri si cheltuieli financiare inregistrate in anul 2018

Cresterea costurilor financiare este cauzata de emitera de obligatiuni pentru finantarea proiectelor in curs.

Cresterea veniturilor financiare se datoreaza imprumuturilor acordate de societatea mama Impact Developer & Contractor S.A catre susidiara sa, Bergamot Developments S.R.L. in vederea finantarii dezvoltarii ansamblului rezidential Luxuria Domenii Residence, situat in Bucuresti, in zona Expozitiei-Domenii.

	31.12.2017	31.12.2018	Variatia	%
Costuri de finantare	(3,636,799)	(8,216,613)	(4,579,814)	126%
Venituri financiare	847,901	1,821,638	296,290	115%
Diferente de curs valutar	(1,228,127)	47,216	379,477	n.a.
Alte elemente financiare, net	(447,034)	(240,787)	208,147	n.a.
Rezultat financiar	(4,464,059)	(6,588,546)	(2,897,705)	48%

13. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2018

Activitatea Societatii in anul 2018 a fost concentrata pe dezvoltarea proiectelor rezidentiale majore din portofoliu:

a) *Greenfield Residence Baneasa*

Ansamblul Platanilor – In anul 2017 au fost începute lucrarile la 12 blocuri (276 apartamente) ce au fost finalizate în trimestrul III 2018, in timp ce lucrarile la ultimele 6 blocuri (192 apartamente) au inceput in primul semestru 2018, urmând ca acestea sa fie livrate în a doua jumătate a anului 2019.

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

b) *Luxuria Domenii Residence,*

Proiect rezidential de lux lansat in 2017, pentru care Impact, prin subsidiara sa Bergamot Developments S.R.L., a achizitionat in 2017 un teren in suprafata de 2,25 ha situat in Bucuresti, in zona Expozitiei-Domenii si al carui concept de baza s-a finalizat tot in cursul anului 2017.

Lucrarile au demarat in primul semestru din 2018, iar la final cartierul rezidential va cuprinde 9 blocuri cu 630 apartamente.

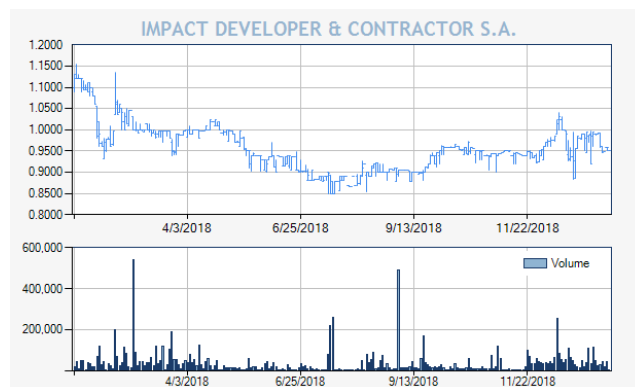
14. Piata de Capital

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 Decembrie 2018 este de 275.087.908 Lei.

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.

In anul 2018 pretul actiunilor IMP a inregistrat o scadere de 5.7% in timp ce, in aceeasi perioada indicele BET a inregistrat o scadere de 4.8%.

Evolutie pret actiune IMPACT



15. Indicatori de performanta

Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18
Rentabilitatea Activelor	6.11%	8.29%	3.28%
Rentabilitatea Capitalurilor	7.58%	12.13%	4.60%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	19.37%	31.6%	28.76%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	80.63%	68.36%	71.24%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	14.65%	37.38%	31.78%
Lichiditatea curenta	6.39	8.28	21.31
Lichiditatea imediata	0.67	1.58	2.52

Indicator	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18
Pret pe actiune	0.70	1.05	0.99
Nr. de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (RON)	194,506,602	291,759,903	275,087,908
Curs de schimb (RON/EUR)	4.5411	4.6597	4.6639
Capitalizarea bursiera (EUR)	42,832,486	62,613,452	58,982,377
Activ net contabil (RON)	390,776,564	431,171,749	449,580,791
Activ net contabil (EUR)	86,053,283	92,532,083	96,395,890
Profit net (RON)	29,610,138	52,306,703	20,701,339
Profit net (EUR)	6,520,477	11,225,337	4,438,633
Castigul pe actiune (RON)	0.107	0.188	0.075
Castigul pe actiune (EUR)	0.023	0.040	0.016
NAV/Share (RON)	1.406	1.552	1.618
NAV/Share (EUR)	0.310	0.333	0.347
Prima/discount fata de activul net contabil	(50%)	(32%)	(39%)

EPRA¹ Activ Net Contabil:

Descriere	31-Dec-17	31-Dec-18
IFRS Activ Net Contabil	431,171,749	449,580,791
Numar de actiuni	277,866,574	277,866,574
IFRS Activ Net Contabil/Actiune	1.55	1.62
EPRA Activ Net Contabil	585,525,077	634,732,665
EPRA Activ Net Contabil/Actiune	2.11	2.28

Obiectivul indicatorului **EPRA Activ Net Contabil** este de a evidenta valoarea justa a activelor nete pe o baza de analiza continua, pe termen lung.

Ajustarile au in vedere reevaluarea activelor si a terenurilor disponibile la vanzare la valoarea realizabila neta.

¹"EPRA" European Public Real Estate este o asociatie care reprezinta companiile imobiliare publice listate din Europa.

16. Auditori

Prin hotararea AGA din 26 aprilie 2018 s-a prelungit contractul cu actualul auditor financiar extern al Societatii, DELOITTE AUDIT SRL, pentru un mandat de 1 an.

Rezultatele financiare individuale preliminare de la 31 Decembrie 2018 **nu sunt auditate.**

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA



**Rezultate financiare preliminare consolidate Grupul Impact neauditate
la 31 Decembrie 2018**

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Cuprins:

Pozitiei financiare a companiei la 31 Decembrie 2018.....	3
Contul de profit si pierdere a companiei la 31 Decembrie 2018	5
Situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie la 31 Decembrie 2018.....	6
Note explicative la rezultatele financiare	8
1. Entitatea care raporteaza	8
2. Entitatile care consolideaza	9
3. Evenimente ulterioare	12
4. Auditori	12

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Pozitiei financiare a companiei la 31 Decembrie 2018

	31-Dec-17	31-Dec-18
ACTIVE		
ACTIVE IMOBILIZATE		
Imobilizari corporale	8,916,883	4,964,945
Imobilizari necorporale	193,238	94,886
Investitii imobilizare	193,342,626	217,113,323
Imobilizari financiare	(10)	(10)
Imprumuturi acordate entitatilor din grup si alte imprumuturi	6,183,966	2,414,645
Total active imobilizate	208,636,703	224,587,790
ACTIVE CIRCULANTE		
Stocuri	363,622,778	367,645,828
Creante comerciale si alte creante	5,599,489	22,887,482
Cheltuieli in avans	145,223	1,647,792
Numerar si echivalente de numerar	47,476,223	30,740,351
Total active curente	416,843,712	422,921,452
Total active	625,480,414	647,509,242
DATORII: sume care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an		
Datorii comerciale si alte datorii	12,566,219	24,158,267
Imprumuturi	30,152,062	6,386,356
Total datorii curente	42,718,281	30,544,623
DATORII: sume care trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an		
Imprumuturi	133,401,233	142,607,400
Datorii comerciale si alte datorii	1,032,684	1,151,369
Impozit amanat	21,210,405	25,009,228
Total datorii pe termen lung	155,644,322	168,767,996
Total datorii	198,362,602	199,312,619
PROVIZIOANE		
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	601,483
Total provizioane	324,152	601,483

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

VENITURI IN AVANS

Venituri inregistrate in avans	26,732	15,597
Total venituri in avans	26,732	15,597

CAPITAL SOCIAL SI REZERVE

Capital social	285,330,158	285,330,158
Prime de capital	69,487,043	69,487,043
Rezerve din reevaluare	3,031,970	3,064,032
Alte rezerve	10,408,663	10,034,740
Rezultat reportat	8,820,995	62,600,926
Profitul net al perioadei	51,097,599	20,827,792
Acțiuni proprii	(682,526)	(3,038,173)
Pierderi legate de emiterea, rascumpararea, varsarea, cedarea cu titlu	(726,973)	(726,973)
Total capitaluri proprii	426,766,928	447,579,543
Total capitaluri proprii si datorii	625,480,414	647,509,242

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Contul de profit si pierdere a companiei la 31 Decembrie 2018

	31-Dec-17	31-Dec-18
Venituri din vanzare de proprietati imobiliare	111,727,571	101,534,016
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(66,109,305)	(57,939,339)
Profitul brut	45,618,266	43,594,678
Venit net din chirii / refacturari	706,251	3,083,457
Cheltuieli generale si administrative	(22,035,533)	(18,867,686)
Cheltuieli de marketing	(1,861,247)	(1,776,215)
Alte venituri / cheltuieli	(6,661,467)	(5,206,509)
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(800,842)	(895,274)
Total alte venituri / cheltuieli	(30,652,837)	(23,662,227)
Câștiguri / pierderi nerealizate din investiții imobiliare	56,762,767	23,892,784
Profit operational ajustat inainte de cheltuieli exceptionale si deprecierea activelor pe termen lung	71,728,197	43,825,235
Deprecierea altor active pe termen lung	(5,403,924)	(5,769,561)
Alte cheltuieli (venituri) exceptionale	-	(4,142,864)
Profit din activitatea operationala	66,324,273	33,912,810
Costurile finantarii, net	(5,419,352)	(5,506,077)
Profitul inainte de impozitare	60,904,921	28,406,733
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(9,807,322)	(7,578,941)
Profitul net al perioadei	51,097,599	20,827,792

Director General
Bogdan OslobeanuPresedinte CA
Iuliana Mihaela UrdaDirector Financiar
Giani Iulian Kacic

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie la 31 Decembrie 2018

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:		
Profitul net / (Pierdere neta) a(l) perioadei	<u>51,911,379</u>	<u>20,827,792</u>
Ajustari pentru:		
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor corporale	663,842	800,832
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor necorporale	137,949	94,443
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizarilor corporale	30,754	1,022,289
Pierderi legate de solutionarea litigiilor (Brooklyn)	-	3,404,630
Ajustari privind deprecierea stocurilor, constituire / (reversare), net	6,246,952	8,409,534
Ajustari privind deprecierea creantelor, constituire / (reversare), net	350,947	(2,257,480)
Ajustari privind deprecierea imobilizarilor corporale, constituire / (reversare), net	-	(296,574)
Variatia neta a provizioanelor pentru riscuri si cheltuieli	317,534	277,331
Modificarea valorii juste a investitiilor imobiliare	(56,606,223)	(23,393,885)
Cheltuiala / (venit) cu impozitul pe profit curent si amanat, net	9,807,312	7,585,254
(Castig) / Pierdere neta din vanzarea investitiilor imobiliare	-	(62,995)
Cheltuieli cu dobanzile	4,085,180	6,140,020
Venituri din dobanzi	(110,433)	(153,099)
(Castig) / Pierdere neta din diferente de curs, nerealizata	<u>1,224,973</u>	<u>(43,505)</u>
Fluxuri de trezorerie din exploatare inainte de modificarile in capitalul circulant	<u>17,246,396</u>	<u>22,354,587</u>
Modificari in:		
Reduceri /(Cresteri) ale stocurilor	(74,181,953)	17,933,992
Reduceri /(Cresteri) ale creantelor comerciale si alte creante	12,488,521	(25,622,781)
Crestere / scadere in datorii , incluzand si impozitul pe profit	(13,124,706)	(9,899,857)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Numerar generat din exploatare	<u>(57,571,742)</u>	<u>4,765,941</u>
Impozit pe profit platit	(598,081)	(3,284,469)
Numerar net din / (folosit in) activitati de exploatare	<u>(58,169,823)</u>	<u>1,481,472</u>
Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitii:		
Achizitii de imobilizari corporale si necorporale	(4,499,341)	899,688
Incasari din vanzarea de investitiilor imobiliare	-	364,403
Incasari din vazarea de imobilizari corporale	840,495	62,916
Numerar net din / (folosit in) activitatea de investitii	<u>(3,658,846)</u>	<u>1,327,007</u>
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Rascumparare de actiuni	-	(2,355,647)
Incasari / (Plati) din dividende	(11,225,810)	
Rambursari de imprumuturi	(59,638,470)	(25,939,111)
Trageri din imprumuturi	164,732,213	14,223,839
Dividende platite		(20,070)
Dobanzi incasate	-	153,099
Dobanzi platite	(2,195,084)	(5,606,460)
Numerar net din / (utilizat in) activitatea de finantare	<u>91,672,849</u>	<u>(19,544,351)</u>
Modificarea neta de numerar si echivalente de numerar	29,844,180	(16,735,872)
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	17,632,043	47,476,223
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	<u>47,476,223</u>	<u>30,740,351</u>

Director General
Bogdan OslobeanuPresedinte CA
Iuliana Mihaela UrdaDirector Financiar
Giani Iulian Kacic

Note explicative la rezultatele financiare

1. Entitatea care raporteaza

Societatea pe actiuni Impact Developer & Contractor S.A. ("Societatea") este o societate inregistrata in Romania, a carei activitate de baza consta in dezvoltarea (promovarea) de proiecte imobiliare.

Adresa sediului social al Societatii este: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sect. 1, cod postal 015016.

Situatiile financiare consolidate ale Societatii pentru trimestrul IV al anului 2018 cuprind Societatea si filialele sale (denumite impreuna cu Societatea "Grupul") si interesele Grupului in entitati asociate si asocieri in participatie.

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

	Tara de inregistrare	Natura activitatii	2017	2018
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Actual Invest House SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Bergamot Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Bergamot Development Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Impact Finance & Developments SRL	Romania	Activitati auxiliare intermediarilor financiare	✓	✓

Impact este un grup imobiliar comercial care isi desfasoara activitatea pe segmentul de dezvoltare (promovare) imobiliara, fiind prima societate 100% romaneasca activa pe aceste segment din piata din Romania.

Principalele activitati ale IMPACT includ managementul si dezvoltarea de ansambluri rezidentiale. Ansamblurile **vilelor de lux** din zona de Nord a Bucurestiului, cartierul rezidential **GreenField** din Bucuresti si **Luxuria Domenii Residence** reprezinta principalele puncte centrale puternice pentru aceste activitati si sustin calitatea si serviciile.

Societatea Impact Developer & Contractor este constituita in anul 1991 prin subscriptie publica. 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.

La 31 Decembrie 2018, compania are in desfasurare dezvoltari rezidentiale in doua orase din tara (Bucuresti si Constanta), fiecare proiect avand dimensiuni diferite si aflate in stadii diferite de finalizare. Activitatea IMPACT este dominata de doua proiecte majore In Bucuresti: **cartierul rezidential GREENFIELD** si Ansamblul **Luxuria Domenii Residence**.

In anul 2018 s-au finalizat lucrarile la 12 blocuri din faza 7, avand 276 apartamente si se continua lucrarile la alte 192 de apartamente aferente a altor 6 blocuri din aceasi faza. Finalizarea acestor 6 blocuri va avea loc in al doilea semestru din 2019.

IMPACT a finalizat conceptul de baza si a lansat proiectul **Luxuria Domenii Residence** destinat segmentului premium, pentru care Impact Developer, prin subsidiara sa Bergamot Developments S.R.L., a achizitionat in 2017 un teren in suprafata de 2,25 ha in Bucuresti, in zona Expozitiei-Domenii.

Cartierul rezidential **Luxuria Domenii Residence** va cuprinde 9 blocuri cu 630 apartamente. Proiectul a inceput in anul 2018 cu o prima faza de trei blocuri, echivalent a 232 de apartamente. Aceasta faza a proiectului este finantata in proportie de 65% de catre Unicredit Bank (16.341.000 EUR), restul de 35% fiind din investitie proprie a grupului IMPACT.

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

2. Entitatile care consolideaza

a) Actual Invest House S.R.L., companie din cadrul grupului care ofera servicii de administrare pentru noile dezvoltari rezidentiale si servicii de mobilare si decoratiuni interioare prin parteneriatul cu furnizorii de top, la preturi avantajoase, folosind materiale de calitate superioara.

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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditare la 31 Decembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului cu obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care incepand cu anul 2018 va dezvolta un ansamblu rezidential însumând cca. 52.262 mp construiti, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 16.776 mp, respectiv prima faza din ansamblul rezidential Luxuria Domenii Residence . Suprafata total construita cu subsoluri este de aproximativ 74.852 mp , în zona Expozitiei-Domenii.

d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care urmeaza sa dezvolte faza B (130 de apartamente) a ansamblului residential Luxuria Domenii Residence, constand in 14.136 mp construiti, pe un teren de 5.769 mp. Suprafata total construita cu subsoluri este de aproximativ 20.100 mp , în zona Expozitiei-Domenii.

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 si in cel mai scurt timp posibil, pentru clientii care urmeaza sa achizitioneze o locuinta.

Tranzactii cu parti afiliate

	Valoarea tranzactiilor la	Sold contabil la
	31-Dec-18	31-Dec-18
Vanzare de bunuri si servicii		
Filiale		
Actual Invest House	24,806	19,636
Clearline Development and Management	6,924	1,184,762
Bergamot Developements	1,315,664	1,878,089
Bergamot Developments Phase II	5,587	341
Impact Finance	42,958	186
	<u>1,395,939</u>	<u>3,083,015</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditare la 31 Decembrie 2018

(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

	Valoarea tranzactiilor la 31-Dec-18	Sold la 31-Dec-18
Achizitii de bunuri si servicii Filiale		
Actual Invest House	1,621,338	1,905.876
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developements	-	-
Bergamot Developments Phase II	-	-
Impact Finance	2,250.00	450.00
	1,623,589	1,906.326

	Valoarea tranzactiilor la (RON) 31-Dec-18	Sold la (RON) 31-Dec-18
Venituri din dobanzi Filiale		
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developements	1,055,188	2,013,609
Bergamot Developments Phase II	615,652	615,727
Impact Finance	-	-
	1,670,841	2,629,337

	Valoarea bruta	Valoarea contabila
Imprumuturi acordate Filiale		
Bergamot Developements	30,550,000	30,550,000
Bergamot Developments Phase II	16,163,000	16,163,000
Impact Finance	35,000	35,000
Clearline	0	15,000
	46,748,000	46,763,000

3. Evenimente ulterioare

Nu sunt evenimente ulterioare de raportat.

4. Auditori

Prin hotararea AGA din 26 aprilie 2018 s-a prelungit contractul cu actualul auditor financiar extern al Societatii, DELOITTE AUDIT SRL, pentru un mandat de 1 an.

Rapoartele financiare consolidate la 31 Decembrie 2018 **nu sunt auditate.**

Director General

Presedinte CA

Director Financiar

Bogdan Oslobeanu

Iuliana Mihaela Urda

Giani Iulian Kacic