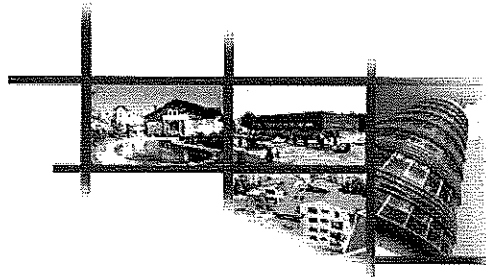


IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Voluntari, Șos. Pipera-Tunari nr. 4C,
Centrul de Afaceri Construdava, et. 6,7, jud. Ilfov
Tel.: 021- 230.75.70/71/72, fax: 021- 230.75.81/82/83, mobil: 0729.100.001
Capital social subscris și integral vărsat: 277.866.574 RON
Înmatriculat la O. R. C. de pe lângă T. M. B. sub nr. 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 aferent trimestrului III 2014 conform Regulamentului nr.1/2006****Data raportului 14.11.2014**

“IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR ” S.A.

Data și numărul înmatriculării la Oficiul Registrului Comerțului Municipiul București : J23/1927/2006.

Cod Unic de Înregistrare Fiscală : RO1553483

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

Telefon : 021/ 230.75.70/71/72, fax : 021/230.75.81/82/83

Capital social subscris și versat 277.866.574 RON

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise : BVB

I. Evenimente importante survenite în perioada de raportare

Impact a desfășurat în perioada 01.01.2014 – 30.09.2014 activitatea de „Dezvoltare (promovare) imobiliară”, corespunzător codului CAEN 4110.

Societatea a fost înființată în anul 1991, prin Sentința civilă nr. 137/26.02.1991, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București.

Actionarii societății au aprobat la Adunarea Generală Ordinară a Actionarilor, care a avut loc la data de 25.04.2014, alegerea dlui Stan Liviu ca administrator, membru în Consiliul de Administrație al companiei. Alegerea noului administrator a fost necesară ca urmare a demisiei dnei Petre Ecaterina din funcția de administrator.

De asemenea, dl Stan Liviu a fost mandatat de către Consiliul de Administrație cu reprezentarea, organizarea, conducerea și gestionarea Departamentului Achiziții.

În perioada iunie – iulie 2014 a avut loc acțiunea de subscriere aferentă majorării capitalului social al IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. În data de 29 iulie 2014, s-a finalizat cu succes oferta de vânzare aferentă majorării de capital social, în conformitate cu prospectul de emisiune aprobat prin decizia ASF 591/19.06.2014. Cele 80.000.000 acțiuni oferite, au fost subscrise integral în cadrul celor două etape de subscriere.

Subscrierea s-a desfășurat în două etape și cele 80.000.000 de acțiuni au fost subscrise integral. În etapa I au fost subscrise 66.639.834 acțiuni, iar în etapa a II-a au fost subscrise 13.360.166 acțiuni.

Astfel, capitalul social s-a majorat, cu suma de 80.000.000 lei, de la suma de 197.866.574 RON la suma de 277.866.574 RON. Majorarea capitalului a fost decisă de actionarii societății la Adunarea Generală Extraordinară care a avut loc la data de 12.04.2014.

Societatea Impact a achizitionat in data de 29.09.2014 o cota parte de 1/3 din dreptul de proprietate asupra imobilului compus din 5 terenuri, in suprafata totala de 78.970mp., situate in Bucuresti, str. Barbu Vacarescu.

Aceasta achizitie face parte din strategia societății aferenta perioadei 2014-2018, iar terenurile vor fi utilizate pentru dezvoltarea societatii.

Consiliul de Administratie al IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. a luat act de demisia dnei Draguta Mihaila Administrator-Membru al Consiliului de Administratie, începând cu 02.10.2014.

Consiliul de Administratie al IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. a decis numirea dlui TASOULAS KONSTANTINOS, ca administrator provizoriu al societatii, conform art. 137² din legea 31/1990, privind societatile comerciale si va ocupa functia de administrator până la prima Adunare Generală Ordinară care va proceda la alegerea administratorului pe locul rămas vacant.

Domnul TASOULAS KONSTANTINOS a absolvit Universitatea de Stiinte Economice din Grecia, licentiere in administrarea afacerilor, precum si un MBA , specializarea finante.

Domnul TASOULAS are o experienta de peste 19 ani in banking si real estate.

In data de 03.10.2014 Impact Developer&Contractor SA a organizat intalnirea anuala cu analistii de pe piata de capital.

Actionarii societatii au aprobat la Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor, ce s-a desfasurat la data de 11.10.2014, mandatarea Consiliului de Administratie sa aprobe, pe intreg parcursul exercitiilor financiare 2014 si respectiv 2015, incheierea de acte de dobândire, înstrăinare, schimb sau de constituire în garanție a unor active din categoria activelor imobilizate ale societății, chiar daca valoarea acestora depășește, individual sau cumulat, pe durata unui exercițiu financiar, 20% din totalul activelor imobilizate, mai puțin creanțele.

In data de 06.11.2014 a avut loc lansarea celui mai nou cartier din Greenfield, Cartierul Salcamilor, format din noua blocuri cu cinci etaje. Cele noua blocuri sunt formate din 252 de apartamente cu doua, trei si patru camere, iar primele trei dintre acestea vor fi finalizate pana la sfarsitul acestui an, la circa sase luni de la demararea constructiei. Cartierul Salcânilor completează ansamblul GREENFIELD, alăturându-se celor cinci cartiere deja existente – Blue, Rubin, Topaz, Onix și Quartz.

II. Pozitia financiara pentru perioada de timp relevanta

Rezultatele obtinute in trimestrul III 2014 sunt raportate conform IFRS.
Rezultatele prezentate sunt neauditate.

Analiza elementelor de rezultat

In primele trei trimestre ale anului 2014 Impact a inregistrat venituri din exploatare de 20 mil. lei, in crestere cu 19% fata de aceeaasi perioada a anului anterior.

Indicatorii financiari de rezultat aferenti situatiilor financiare la data de 30.09.2014 sunt urmatoarii:

Indicator (RON)	30.09.2013	30.09.2014	%
Cifra de afaceri	22,083,172	20,229,515	-8%
Venituri din exploatare	16,985,590	20,259,810	19%
Cheltuieli din exploatare	34,910,077	26,671,480	-24%
<i>Rezultatul din exploatare</i>	<i>(17,924,487)</i>	<i>(6,411,670)</i>	<i>-64%</i>
Venituri financiare	3,505,216	2,009,300	-43%
Cheltuieli financiare	6,044,120	783,541	-87%
<i>Rezultatul financiar</i>	<i>(2,538,904)</i>	<i>1,225,759</i>	<i>n/a</i>
Total venituri	20,490,806	22,269,110	9%
Total cheltuieli	40,954,197	27,455,021	-33%
Rezultat brut	(20,463,391)	(5,185,911)	-75%

Cresterea veniturilor din exploatare cu 19% fata de perioada similara a anului anterior se datoreaza cresterii semnificative a numarului de apartamente vandute in cartierul Greenfield din Bucuresti, respectiv adaptarii politicii comerciale la trendul pietei imobiliare.

Vanzarile in cartierul Greenfield au fost in primele noua luni din 2014 de peste doua ori mai mari fata de perioada similara a anului trecut (52 unitati vandute la septembrie 2014, fata de 24 unitati vandute la septembrie 2013), iar vanzarile de case in cartierul Europa din Oradea au scazut in primele noua luni din 2014 la mai putin de jumatate fata de aceeaasi perioada din 2013, pe seama diminuarii stocului (19 unitati vandute fata de 44 vandute in primele trei trimestre din 2013).

Totodata in provincie s-au mai vandut doua case (una la Constanta si una la Ploiesti), fata de noua case vandute in primele trei trimestre din 2013 (7 case la Constanta si 2 la Ploiesti).

Cheltuielile din exploatare au inregistrat o diminuare cu 24% in primele noua luni din 2014 fata de perioada similara din 2013:

Indicator (RON)	30.09.2013	30.09.2014	%
Cheltuieli cu materiile prime și materialele	6,110,466	8,474,363	39%
Cheltuieli cu personalul	1,948,484	3,192,036	64%
Ajustări de valoare privind activele	(6,544,703)	(5,034,695)	-23%
Alte cheltuieli de exploatare	33,395,830	20,039,776	-40%
Total cheltuieli de exploatare	34,910,077	26,671,480	-24%

Pierderea din exploatare s-a diminuat semnificativ la -6,4 milioane lei, in scadere cu 64% comparativ cu aceeași perioada a anului 2013.

Pierderea bruta la trimestrul III este de -5.19 milioane lei, de patru ori mai mica decat la septembrie 2013, datorita cresterii veniturilor, scaderii cheltuielilor de exploatare, dar si datorita obtinerii unui rezultat pozitiv din activitatea financiara.

In perioada similara a anului 2013 s-au efectuat mai multe cheltuieli strategice de catre noul management care au vizat modificarea politicii companiei, respectiv s-au facut cheltuieli pentru stingerea pe cale amiabila a unor litigii (Bodogan / Romconstruct), dar si pentru contractarea unor lucrari aferente retelelor in cartierele Greenfield si Constanta.

Activitatea financiara s-a soldat cu rezultat pozitiv (1,23 milioane lei) la trimestrul III in principal datorita venitului obtinut din reluarea la venituri a provizionului constituit pentru titlurile de participare in cadrul societatii Millenium Consult Invest 2002 SRL, in suma de 2,3 milioane lei, ca urmare a radierii acestei societati.

Analiza elementelor de bilant

Imobilizarile necorporale ale companiei au crescut pe seama actualizarii sistemului informatic. Aceste active se amortizeaza pe o perioada de 3 ani.

Disponibilitatile banesti ale companiei au crescut pe seama majorarii de capital social ce a avut loc in iunie – iulie 2014.

Achizitia terenului de 2,63 ha (1/3 din suprafata totala de 78.970 mp) din B-dul. Barbu Vacarescu impreuna cu inregistrarea productiei in curs aferenta celor 9 blocuri aflate in constructie, au contribuit la cresterea stocurilor cu peste 50% fata de Decembrie 2013.

Activele totale au crescut cu 13% fata de inceputul anului.

Elemente de activ

Indicator (RON)	01.01.2014	30.09.2014	%
Imobilizari necorporale	17,840	119,682	571%
Imobilizari corporale	237,811,045	233,970,074	-2%
Imobilizari financiare	14,377,226	14,342,521	0%
Active imobilizate	252,206,111	248,432,277	-1%
Stocuri	86,415,696	130,557,715	51%
Creante	28,484,838	29,868,336	5%
Disponibilitati banesti	4,543,781	11,621,859	156%
Active circulante	119,444,315	172,047,910	44%
Cheltuieli in avans	101,630	85,007	-16%
Total active	371,752,056	420,565,194	13%

Datoriile societatii au avut o scadere semnificativa la sfarsitul trimestrului III, aceasta fiind favorizata de rambursarea anticipata a unor sume considerabile din creditele societatii. Pe de o parte societatea a avut un ritm de vanzare mai intens care a favorizat rambursarea anticipata a creditelor firmei prin plata radierilor de scoatere de sub ipoteca a apartamentelor vandute, iar pe de alta parte s-au rambursat anticipat 2,5 mil. EUR din fonduri proprii.

In trimestrul III s-a inregistrat majorarea capitalului social cu suma de 80.000.000 lei prin emiterea de noi actiuni, de la 197.866.574RON, la 277.866.574 RON. Astfel, capitalurile proprii ale societatii la sfarsitul lui septembrie 2014 au fost de 356 mil lei in crestere cu 27% fata de inceputul anului.

Elemente de pasiv

Indicator (RON)	01.01.2014	30.09.2014	%
Datorii pe termen scurt	36,019,367	21,834,110	-39%
Datorii pe termen lung	49,458,355	36,166,194	-27%
Provizioane	2,641,097	4,793,874	82%
Venituri in avans	2,202,726	1,392,814	-37%
Capitaluri proprii	281,430,511	356,378,202	27%
Total pasive	371,752,056	420,565,194	13%

Analiza elementelor de flux de numerar

Disponibilitatile banesti au crescut semnificativ in trimestrul III ca urmare a majorarii de capital social si au permis achizitia terenului din B-dul Barbu Vacarescu si inceperea lucrarilor de constructie aferente celei de-a doua faze de dezvoltare a proiectului Greenfield.

Indicator (RON)	Sep.14
Numerar la inceputul perioadei	4,543,781
Numerarul net provenit din activitatea de exploatare	(51,725,432)
Numerarul net provenit din activitatea de investitie	3,392,610
Numerarul net provenit din activitatea de finantare	55,410,899
Numerar la sfirsitul perioadei	11,621,859

Indicatori economico – financiari :

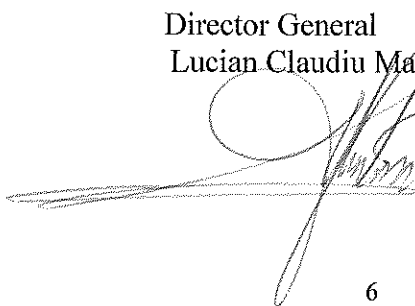
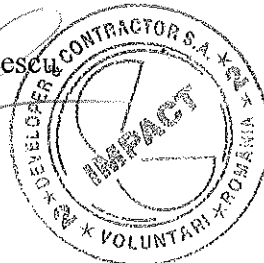
Majorarea capitalului social a contribuit semnificativ la imbunatatirea indicatorilor de solvabilitate si lichiditate ai companiei.

Gradul de indatorare (% capitalul propriu)	30.09.2014
Capital imprumutat (A)	21,421,663
Capital propriu (B)	356,378,202
A/B*100	6.01%
Gradul de indatorare (% capitalul angajat)	30.09.2014
Capital imprumutat (A)	21,421,663
Capital angajat (B)	377,799,865
A/B*100	5.67%
Indicatorul lichiditatii curente	
Active curente (A)	172,047,910
Datorii curente (B)	21,834,110
A/B	7.88
Indicatorul lichiditatii imediate	
Active curente (A)	172,047,910
Stocuri (B)	130,557,715
Datorii curente (C)	21,834,110
(A-B)/C	1.90
Viteza de rotatie a debitelor-clienti	
Sold mediu clienti (A)	23,480,882
Cifra de afaceri (B)	20,229,515
(A /B) *90zile	313
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	
Cifra de afaceri (A)	20,229,515
Active imobilizate (B)	248,432,277
(A/B)	0.08

Presedintele CA
Iuliana Mihaela Urda



Director General
Lucian Claudiu Mateescu

Director Financiar
Bogdan Ceanta

