

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA



Situatii financiare individuale neauditate la 30 Septembrie 2015

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Continut:

	Pagina
Situatia pozitiei financiare	3
Situatia rezultatului global	4
Situatia modificarilor capitalurilor proprii	5
Situatia fluxurilor de trezorerie	6
Note explicative la situatiile financiare	7 – 21

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

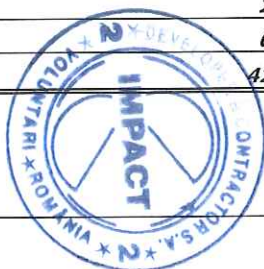
Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia pozitiei financiare la 30 septembrie 2015

	30-Sep-14	31-Dec-14	30-Sep-15
ACTIVE			
Imobilizari corporale	6,998,464	6,596,081	5,697,957
Imobilizari necorporale	119,682	154,405	135,676
Investitii imobilizare	226,971,610	230,979,061	213,153,761
Active financiare	14,342,521	14,377,276	14,377,226
Creante imobilizate	19,191,627	19,300,941	14,004,976
Total active imobilizate	267,623,904	271,407,764	247,369,596
Stocuri	130,557,715	158,125,501	157,525,120
Creante comerciale si alte creante	10,676,709	9,062,483	19,125,644
Cheltuieli in avans	85,007	97,221	78,228
Numerar si echivalente de numerar	11,621,859	3,464,726	22,867,149
Total active curente	152,941,290	170,749,931	199,596,141
Total active	420,565,194	442,157,695	446,965,737
Capital social	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Ajustare pentru hiperinflatie (conform IAS 29)	7,463,584	7,463,584	7,463,584
Prime de capital	84,175,480	84,175,480	84,175,480
Rezerve din reevaluare	5,510,958	1,095,170	846,647
Alte rezerve	1,390,104	5,934,934	6,183,456
Rezultat reportat	(14,842,587)	(15,047,144)	(10,956,001)
Profitul net al perioadei	(5,185,911)	4,091,143	7,499,240
Total capitaluri proprii	356,378,202	365,579,741	373,078,980
Imprumuturi	21,421,663	23,661,030	11,093,984
Datorii comerciale si alte datorii	1,879,435	2,265,343	2,475,696
Impozit amanat	12,865,095	13,010,763	13,010,763
Total datorii pe termen lung	36,166,193	38,937,136	26,580,443
Imprumuturi	8,841,936	13,088,512	24,816,436
Datorii comerciale si alte datorii	14,384,989	21,454,667	19,862,239
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	4,793,874	3,097,639	2,627,639
Total datorii curente	28,020,799	37,640,818	47,306,314
Total datorii	64,186,992	76,577,954	73,886,757
Total capitaluri proprii si datorii	420,565,194	442,157,695	446,965,737

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar
Bogdan Geanta

Bogdan Geanta

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia rezultatului global la 30 septembrie 2015

	30-Sep-14	30-Sep-15
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	16,660,574	73,726,619
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(19,294,725)	(54,130,754)
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	(2,634,151)	19,595,865
Venituri din inchirieri	1,090,722	934,225
Venituri din costuri operationale refacturate	2,377,349	2,178,653
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute / inchiriate	(2,084,439)	(2,011,949)
Venit net din refacturari	1,383,632	1,100,929
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	3,279,226	4,295,138
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(3,782,474)	(4,238,327)
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	(503,248)	56,811
Venituri din prestari servicii	100,869	71,423
Consum de materii prime si materiale	(315,032)	(392,217)
Servicii prestate de terti	(3,830,445)	(4,156,984)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(3,192,036)	(5,420,462)
Alte venituri operationale	535,698	1,504,208
Alte cheltuieli operationale	(2,991,651)	(4,751,702)
Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net	(9,692,597)	(13,145,734)
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii (EBITDA)	(11,446,364)	7,607,871
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(381,223)	(473,435)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	5,415,917	1,088,043
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare	5,034,694	614,608
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor (EBIT)	(6,411,670)	8,222,479
Costuri de finantare	(2,235,048)	(1,103,755)
Venituri financiare	602,256	100,330
Diferente de curs valutar	579,722	353,072
Alte elemente financiare, net	2,278,829	(72,886)
Rezultat financiar	1,225,759	(723,239)
Profit brut (EBT)	(5,185,911)	7,499,240
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	(5,185,911)	7,499,240

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda




Director Financiar
Bogdan Geanta



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 30 septembrie 2015

	Capital social ajustat	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total
Sold la 1 ianuarie 2014	205,330,158	84,041,878	1,541,643	5,359,419	(14,842,587)	281,430,511
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	4,091,143	4,091,143
Rezultatul perioadei	-	-	-	-	-	0
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	(370,958)	370,958	-	-65,099
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute	-	-	(65,099)	-	-	-10,416
Reversarea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate,net	-	-	(10,416)	-	-	0
Datorie privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	-	204,557	(204,557)	0
Rezerva legala constituita	-	-	-446,473	575,515	3,886,586	(75,515)
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	80,133,602
Majorarea capitalului social	80,000,000	133,602	-	-	-	80,133,602
Total tranzactii cu actionarii, recunoscute direct in capitaluri proprii	80,000,000	133,602	(446,473)	370,958	4,091,143	84,149,230
Total rezultat global aferent perioadei	80,000,000	133,602	1,095,170	5,730,377	(10,751,444)	365,579,741
Sold la 31 decembrie 2014	285,330,158	84,175,480	1,095,170	5,730,377	(10,751,444)	365,579,741
Sold la 1 ianuarie 2015	285,330,158	84,175,480	1,095,170	5,730,377	(10,751,444)	365,579,741
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	7,499,240	7,499,240
Rezultatul perioadei	-	-	(248,523)	248,523	-	0
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	0	-	-	0
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute	-	-	-248,523	248,523	0	0
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	(248,523)	248,523	7,499,240	7,499,240
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	846,647	5,978,900	(3,252,204)	373,078,980
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	-	0
Sold la 30 septembrie 2015	285,330,158	84,175,480	846,647	5,978,900	(3,252,204)	373,078,980

Presedinte CA

Iuliana Mihaela Urda

Iuliana Urda



Director Financiar
Bogdan Geanta

Bogdan Geanta

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia fluxurilor de trezorerie la 30 septembrie 2015**Sep-15****Fluxuri de trezorerie din activitatile de exploatare**

Profit inainte de impozitare	7,499,240
Amortizare	473,435
Cresteri /(Reduceri) in provizioane pentru riscuri si cheltuieli	4,319,199
Costuri de finantare	(1,076,311)
Diferente de curs valutar	353,072

Fluxuri de trezorerie inainte de modificarile in activele si pasivele aferente activitatii de exploatare **11,568,635**

Reduceri /(Cresteri) ale creantelor comerciale si alte creante	(5,218,203)
Reduceri /(Cresteri) ale stocurilor	11,031,197
Cresteri /(Reduceri) ale datoriilor comerciale si alte datorii	(1,852,074)

Numerar net din activitatile de exploatare **15,529,555****Fluxuri de trezorerie din activitatile de investitii****Numerar net folosit in activitatile de investitii** **3,988,753****Fluxuri de trezorerie din activitatile de finantare**

Incasari / (Plati) din imprumuturi	(839,123)
Dobanzi platite	1,076,311
Diferente de curs valutar	(353,072)

Numerar net folosit in activitatile de finantare **(115,884)****Creștere/(Reducere) neta de numerar si echivalente de numerar** **19,402,424****Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioadei** **3,464,726****Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei** **22,867,149**

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar
Bogdan Geanta



Note explicative la situatiile financiare

1. Entitatea care raporteaza

Societatea pe actiuni IMPACT Developer & Contractor S.A. ("Societatea") este o societate 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 297/2004, astfel de entitati sunt obligate sa intocmeasca si situatii financiare individuale.

Societatea este una dintre primele societati active 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 introdus conceptul de ansamblu rezidential pe piata romaneasca si prin urmare s-a transformat treptat intr-un dezvoltator imobiliar pur. Incepand din anul 1996, Societatea este cotate 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 al categoria **Premium** conform noii segmentari a pietei locale de capital.

In ultimii 24 de ani IMPACT Developer & Contractor a finalizat 17 proiecte mici si mijlocii, care au cuprins peste 2.750 de locuinte si peste 25.000 metri patrati de spatii de birouri si comerciale. La 30 septembrie 2015, compania era implicata in dezvoltari rezidentiale situate in patru orase din tara, fiecare proiect avand dimensiuni diferite si aflate in stadii diferite de finalizare. Activitatea IMPACT este dominata de un proiect major: **ansamblul rezidential GREENFIELD** din Bucuresti.

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

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

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

In aprilie 2015 au inceput lucrarile pentru a 2-a etapa in Ansamblul Salcamilor avand o suprafata construita de 22.000 mp, respectiv 9 blocuri cu 252 de apartamente. Finalizarea acestui proiect va avea loc in luna Noiembrie 2015.

Lucrarile pentru etapele a 3-a si a 4-a din Ansamblul Salcamilor cu 420 apartamente, au demarat in vara anului 2015.

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

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.

Conducerea executiva este exercitata de catre Directorul General al companiei.

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 2015 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 10 actiuni in cadrul intalnirilor Societatii.

Structura sintetica consolidata a detinatorilor de instrumente financiare care detin cel putin 10% din capitalul social la data de 26 octombrie 2015, a fost urmatoarea:

Actionar	Detinere*)
Iaciu Gheorghe	49.04%
Andrici Adrian	15.33%
SWISS CAPITAL / SAI SWISS CAPITAL AM / FDI ACTIVE DINAMIC / APOSTOL SORIN	10.67%
Alte persoane juridice	17.06%
Alte persoane fizice	7.90%
Total	100.00%

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

3. Conducerea societatii

Membrii actuali ai Consiliului de Administratie au fost alesi prin Hotararea AGA nr. 3/26.04.2013, pentru un mandat de patru ani.

Drepturile, puterile si modul de functionare a Consiliului de Administratie sunt in conformitate cu art. 8, art. 9, respectiv art. 10 din Actul Constitutiv al societatii IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A..

Administratorii societatii la 30 septembrie 2015 sunt prezentati mai jos :

Nr	Nume	Funcția
1	Iuliana Mihaela Urda	Presedinte
2	Lucian Claudiu Mateescu	Administrator
3	Gabriel Vasile	Administrator
4	Liviu Stan	Administrator
5	Konstantinos Tasoulas	Administrator

Conducerea executiva

Nr	Nume	Funcția	Cetatenia
1	Lucian Claudiu Mateescu	Director General	Romana
2	Bogdan Nicolae Geanta	Director Financiar	Romana
3	Liviu Stan	Director Achizitii	Romana

4. Titluri de participare detinute la entitati afiliate

Denumirea societatii	Sediul Social	Valoarea capitalului social	Valoare investitie IMPACT 31.12.2014	Valoare investitie IMPACT 30.09.2015	Procent de participare IMPACT 30.09.2015
Actual Invest House SRL	Voluntari, sos. Pipera-Tunari nr.4C, Centrul de Afaceri Construdava, camera 4, biroul nr.2, parter, județul Ilfov	1,765,000	505,000	109,950	6.23%
Clearline Development & Management SRL	Voluntari, sos Pipera-Tunari nr 4C, Centrul de Afaceri Construdava, parter, județul Ilfov	22,400,000	22,400,000	22,400,000	100.00%
TOTAL			22,905,000	22,509,950	

1. Actual Invest House S.R.L, o companie in cadrul Grupului IMPACT, are un rol important in diversificarea gamei de servicii conexe vanzarii de locuinte. Actual Invest House colaboreaza cu cele mai importante institutii financiare din România in scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase si in cel mai scurt timp posibil, pentru clientii care urmeaza sa achizitioneze o locuinta. Totodata ofera servicii de administrare pentru noile dezvoltarii rezidentiale si servicii de mobilare si decoratiuni interioare prin parteneriatul cu furnizorii de

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

top, la preturi avantajoase, folosind materiale de calitate superioara. In septembrie 2015 a fost inregistrata la Registrul Comertului Hotararea Adunarii Generale a Asociatilor privind diminuarea capitalului social, pana la suma de 1,765,000 lei.

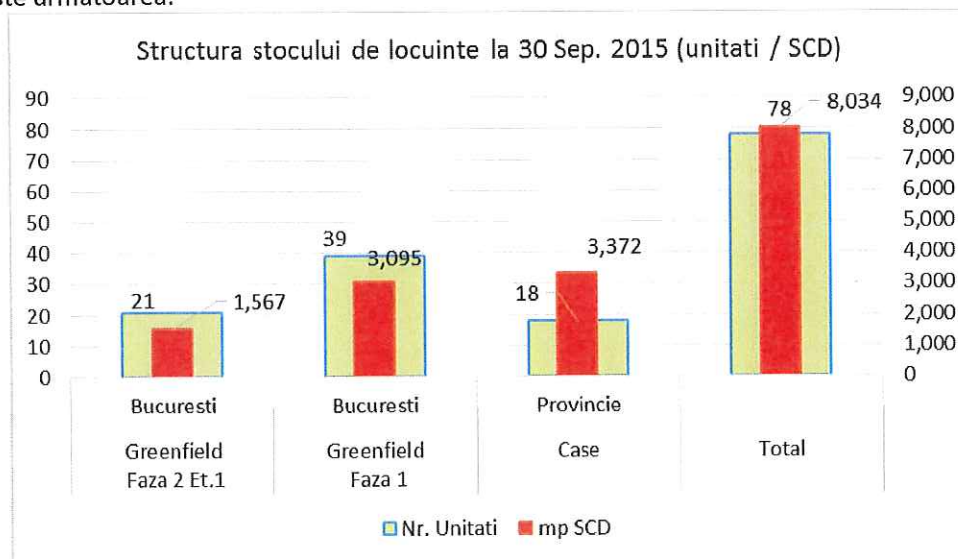
2. Clearline Development and Management SRL (fosta Lomb SA) este societatea de proiect prin care IMPACT urma sa dezvolte un proiect rezidential in Municipiul Cluj-Napoca in parteneriat cu autoritatea locala. Pentru investitiile efectuate de Clearline Development & Management SRL in realizarea proiectului 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.

La 30 septembrie 2015 au fost mentinute provizioanele pentru deprecierea participatiilor detinute la entitatile afiliate, provizioane care sunt in suma de 8.1 mil. lei.

5. Stocuri

a) Apartamente si case

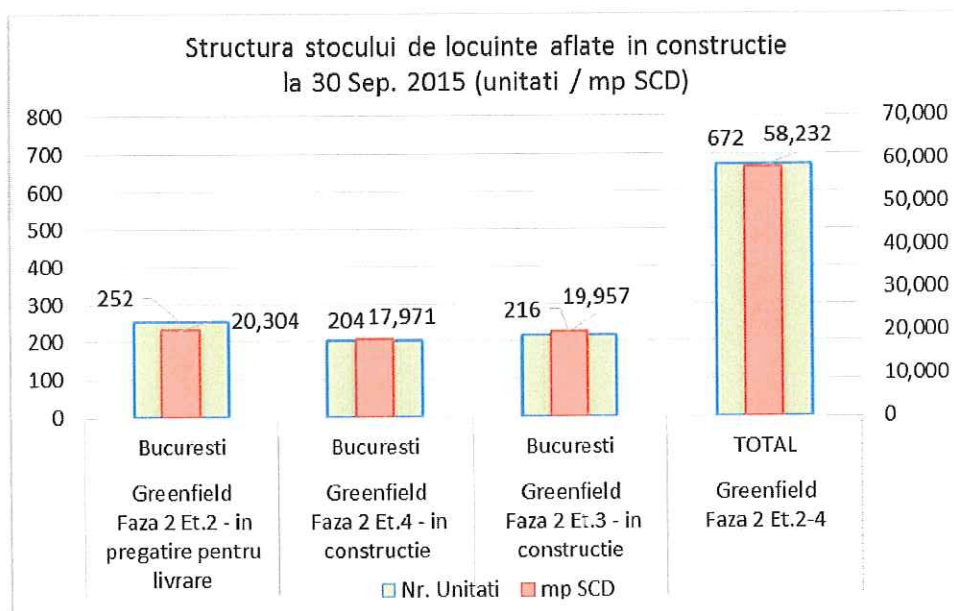
La sfarsitul trimestrului III din 2015 existau in stoc un numar de 78 case si apartamente complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 8,034 mp. Pentru deprecierea stocurilor de produse finite si a stocurilor de productie in curs de executie au fost inregistrate provizioane la decembrie 2014. Situatia detaliata a stocurilor de case si apartamente la data de 30 septembrie 2015 este urmatoarea:



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

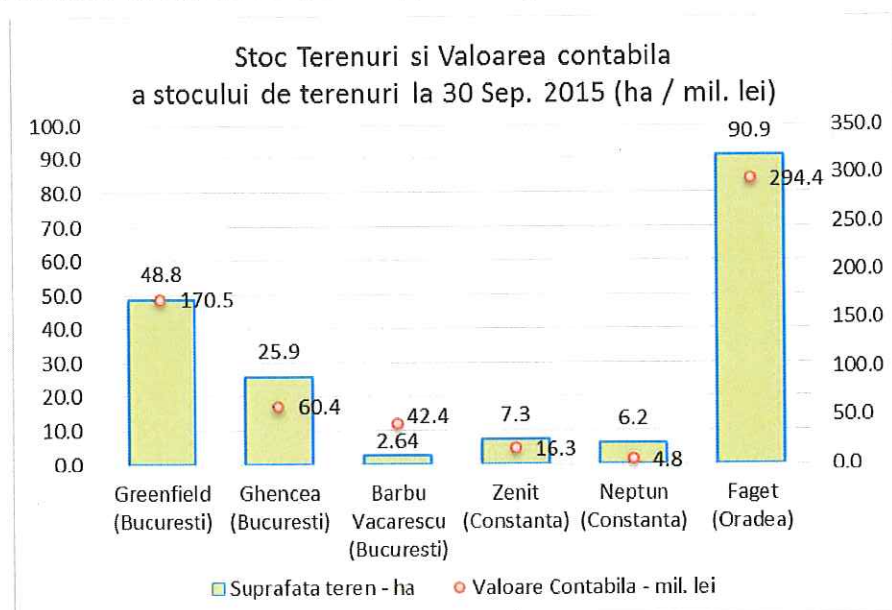
Cea de-a 2-a etapa din Ansamblul Salcamilor (252 apartamente) se apropie de finalizare si lucrarile altor doua noi etape din Ansamblul Salcamilor (204, respectiv 216 apartamente) au demarat in vara anului 2015.



b) Terenuri

La sfarsitul trimestrului III din 2015 existau in stoc aproximativ 909,000 mp teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte. Terenurile inregistrate in Investitii Imobiliare, dar si cele din Mijloace Fixe, au fost reevaluate la valoarea de piata.

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



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

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

Valoarea totala a produselor in curs de executie amenajare/retele la data de 30 septembrie 2015 este de aproximativ 20.8 mil. lei.

6. Numerar si echivalente de numerar

	31-Dec-14	30-Sep-15
Conturi curente	3,426,839	22,832,766
Numerar	37,887	28,159
Avans spre decontare	0	6223
	3,464,726	22,867,149

7. Imprumuturi pe termen lung si scurt

La data de 30 septembrie 2015, situatia imprumuturilor bancare era urmatoarea:

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract		Sold la 30.Sep.2015		Total sold dupa reevaluare (lei)	Termen scurt (lei)	Termen lung (lei)
				(euro)	(lei)	(euro)	(lei)			
301 / 30.08.2006	Piraeus Bank Grecia – suc. Londra	EURO	21-Oct-17	12,807,270	-	4,328,702	-	19,118,576	8,391,730	10,726,846
50070066 / 25.07.2007	Banca Romaneasca	EURO	21-Oct-16	22,306,796	-	463,722	-	2,048,120	1,680,982	367,138
294 / 27.05.2015	Banca Transilvania-Lipscani	lei	26-Nov-16	-	20,000,000		11,919,500	11,919,500	11,919,500	0
295 / 27.05.2015	Banca Transilvania-Lipscani	lei	26-Mai-16	-	4,800,000		2,824,222	2,824,222	2,824,222	0
TOTAL				35,114,066	24,800,000	4,792,424	14,743,722	35,910,419	24,816,435	11,093,984

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

8. Provizioane

La 30 septembrie 2015 provizioanele din sold sunt urmatoarele :

a) Provizioane aferente litigiilor - referitor la Procesul verbal intocmit de ANAF in anul 2010, in urma refacerii partiale a actului de control de catre Directia Generala de Administrare a Marilor Contribuabili, s-a emis decizia de impunere nr.35/15.12.2010, comunicata in data de 6 Ianuarie 2011. Prin decizia nr. 3740/24 iunie 2011 se admite recursul declarat de IMPACT DEVELOPER& CONTRACTOR S.A. si se dispune suspendarea executarii deciziei de impunere nr.35/15.12.2010 emisa de D.G.A.M.C., pana la pronuntarea instantei de fond. In pronuntarea instantei de fond s-a admis in parte cererea IMPACT pentru impozitul pe profit in suma de 760,957 lei, iar dosarul privind penalitatile rezultate din actul de control a fost suspendat pana la pronuntarea definitiva si irevocabila din dosarul care s-a pronuntat pe fond. Suma provizionata pentru acest dosar cu dobanzi si penalizari este de 700,000 lei.

Compania a provizionat partial si sume aferente dosarului penal nr. 60772/3/2011 in care este parte responsabila civilmente, respectiv valoarea de 1,920,000 lei.

Soldul la 30 septembrie 2015 al provizioanelor din litigii este:

Provizioane	30-Sep-15
Provizioane pentru litigii	2,620,000
Provizioane pentru impozite amanate	7,639
TOTAL	2,627,639

b) Provizioane aferente participatiilor la companii afiliate sunt in suma de 8.13 mil. lei si sunt aferente participatiilor detinute la Actual Invest House si Clearline Development & Management.

c) Provizioane aferente creantelor clienti si debitori diversi. Suma provizionata este de 3.01 mil. lei si este aferenta soldurilor mai vechi de 360 de zile a caror recuperabilitate este incerta, solduri aferente clientilor in insolventa, sume aflate in litigii.

d) Provizioane aferente stocurilor de case si terenuri in valoare 3.88 mil. lei.

e) Provizioane aferente amenajarilor si retelelor din ansamblurile rezidentiale unde IMPACT nu mai detine imobile si terenuri spre vanzare si care au fost instrainate sau urmeaza sa fie instrainate catre asociatiile de proprietari sau consiliile locale din zonele in care se afla proiectele. Pentru aceste active s-au semnat promisiuni de vanzare-cumparare si au fost predate noilor proprietari. Valoarea provizioanelor inregistrate la 30 septembrie 2015 este de 7.94 mil. lei.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

9. Venituri operationale

Principalele surse de venit sunt veniturile din vanzarea de locuinte si terenuri, venituri din chirii si venituri din servicii prestate.

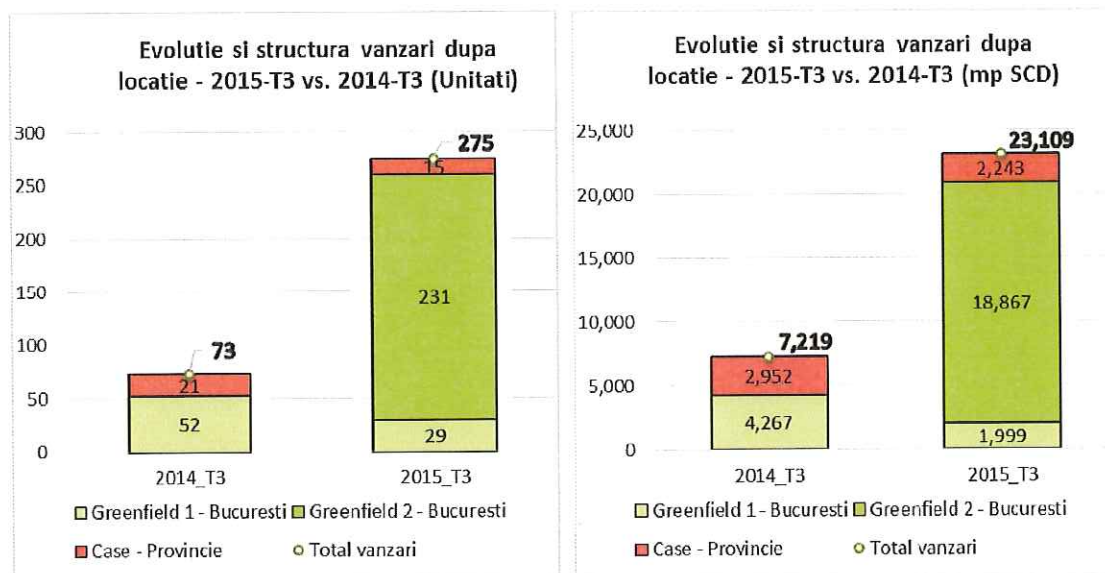
Structura veniturilor operationale este urmatoarea:

	30-Sep-14	30-Sep-15	Diferenta valoare	%
Venituri din vanzarea produselor finite	16,660,574	73,726,619	57,066,045	343%
Venituri din inchirieri	1,090,722	934,225	(156,497)	-14%
Venituri din utilitati refacturate	2,377,349	2,178,653	(198,696)	-8%
Venituri din vanzare de investiti	3,279,226	4,295,138	1,015,912	31%
Alte venituri de natura operationala	636,567	1,575,631	939,064	148%
Total	24,044,438	82,710,266	58,665,828	244%

a) Vanzari de apartamente si case

In primele 9 luni din 2015 s-au vandut 275 case si apartamente, cu o suprafata construita desfasurata de 23,109 mp, de peste trei ori mai mult fata de perioada similara a anului trecut. Totodata s-au reziliat 4 contracte de vanzare cu plata in rate, astfel ca numarul net de locuinte vandute pana la 30 septembrie 2015 a fost de 271 unitati.

Noua dezvoltare rezidentiala inceputa de IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA in vara anului 2014 - Ansamblul SALCAMILOR din Cartierul GREENFIELD, a generat cea mai mare contributie la vanzarile societatii – 231 de apartamente, respectiv peste 18,867 mp SCD.



De asemenea, in primele 9 luni s-au mai vandut 29 de apartamente din stocul aferent primei etape de dezvoltare a cartierului GREENFIELD si 15 case in provincie (Oradea, Ploiesti si Constanta).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Cresterea vanzarilor in GREENFIELD a fost favorizata de calitatile noului produs rezidential precum si de avantajele oferite de ansamblul rezidential, care impreuna au creat un avantaj competitiv pentru cumparator. De asemenea, cresterea apetitului cumparatorilor asociat cu interesul crescut manifestat de banci referitor la finantarea acordata au favorizat cresterea vanzarilor.

Cresterea numarului de unitati vandute in primele trei trimestre din 2015 se reflecta si in cresterea suprafetei vandute si in cresterea veniturilor din vanzari, comparativ cu aceeaasi perioada din 2014.

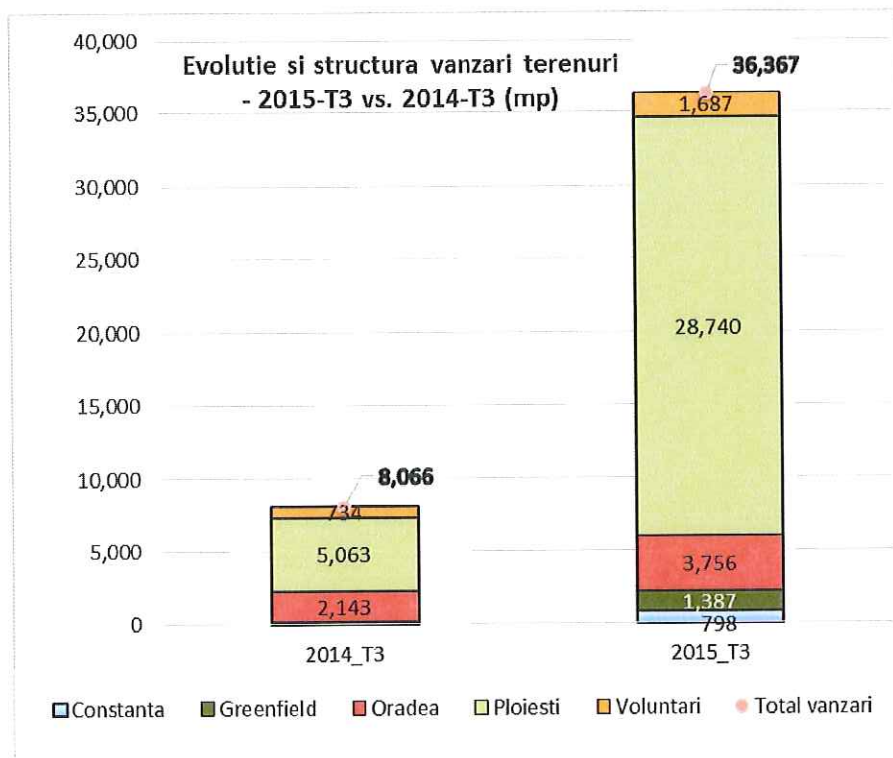
b) Inchirieri

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 numarul locuintelor inchiriate a scazut de la 21 locuinte la sfarsitul lui decembrie 2014, la 9 locuinte la sfarsitul lunii septembrie 2015.

c) Vanzarea de terenuri

In primele trei trimestre din 2015 au fost vandute loturi de teren in suprafata de peste 36,000 mp in Ploiesti, Voluntari, Oradea, Constanta si Bucuresti - Greenfield, peste trei sferturi din loturile de teren vandute fiind la Ploiesti.

Fata de perioada similara din 2014, suprafata loturilor de teren vandute este de peste patru ori mai mare, in principal pe seama activitatilor de vanzare sustinuta intens si concretizata in lichidizarea portofoliului de terenuri din proiectul de la Ploiesti.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

10. Cheltuieli operationale

Cheltuielile operationale au crescut pe seama cresterii volumelor de vanzare. Costurilor de productie pentru noua dezvoltare rezidentiala din Greenfield au fost eficientizate, astfel incat s-a putut realiza la 30 septembrie 2015 un profit operational (EBITDA) de aproximativ **7.6 milioane lei**, in comparatie cu o pierdere operationala de 11.4 milioane lei EBITDA la 30 septembrie 2014.

	30-Sept-14	30-Sept-15	Diferenta valoare	%
Consum de materii prime si materiale	(315,032)	(392,217)	(77,185)	25%
Servicii prestate de terti	(3,830,445)	(4,156,984)	(326,539)	9%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(3,192,036)	(5,420,462)	(2,228,426)	70%
Alte cheltuieli operationale	(2,991,651)	(4,751,702)	(1,760,051)	59%
Total	(10,329,164)	(14,721,365)	(4,392,201)	43%

Cheltuielile cu dobanzile s-au diminuat cu cca. 51% pe seama rambursarii creditelor contractate, insa rezultatul financiar net este afectat de influenta diferentelor de curs:

	30-Sep-14	30-Sep-15	Diferenta Valoare	%
Costuri de finantare	(2,235,048)	(1,103,755)	1,131,293	-51%
Venituri financiare	602,256	100,330	(501,926)	-83%
Diferente de curs valutar	579,722	353,072	(226,650)	-39%
Alte elemente financiare, net	2,278,829	(72,886)	(2,351,715)	-103%
Total	1,225,759	(723,239)	(1,948,998)	-159%

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

11. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2015

Primele trei trimestre din 2015 au fost marcate de finalizarea etapei 1 formata din 9 blocuri cu 252 de apartamente din cadrul noii dezvoltari rezidentiale din Ansamblul Salcamilor, situat in cartierul GREENFIELD, de semnarea contractelor de vanzare-cumparare si predarea locuintelor catre noii proprietari, precum si de inceperea procesului de precontractare pentru a 2-a etapa din Ansamblul Salcamilor cu alte 9 blocuri si 252 apartamente.



La 30 septembrie 2015 erau semnate 231 de contracte de vanzare in Ansamblul Salcamilor si 161 de promisiuni si rezervari din care 142 in cea de-a doua etapa a Ansamblului Salcamilor, gradul de precontractare fiind de peste 56% din numarul total de imobile aflate in perioada de pregatire pentru vanzare.

Planul de dezvoltare pentru 2015 are in vedere continuarea lucrarilor in Ansamblul Salcamilor, iar in acest sens, in vara anului 2015 au demarat lucrarile la doua noi etape - 17 blocuri avand 420 apartamente, care vor fi livrate in februarie-martie 2016.

Obiectivul managementului este ca pana la sfarsitul anului 2015 sa pregateasca autorizarea pentru dezvoltarile rezidentiale care vor demara incepand cu anul viitor. De asemenea, activitatea societatii s-a concentrat 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.

Totodata, in anul 2015 a inceput pregatirea si realizarea documentatiei de proiectare si autorizare aferente proiectului din Bd. Barbu Vacarescu, proiect ce a demarat in septembrie 2014 cu achizitionarea dreptului de proprietate asupra unui teren in suprafata de 2.6 ha.

Societatea intentioneaza accelerarea ciclurilor de productie si standardizarea produselor, astfel incat oferta IMPACT sa se muleze 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.

De asemenea, pentru sustinerea activitatii de dezvoltare si finantarea proiectelor mentionate, societatea si-a propus obtinerea unei finantari de pe piata de capital de pana la 135 milioane lei prin emisiunea de obligatiuni corporative. In acest sens Adunarea Generala din 07 noiembrie 2015 a



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

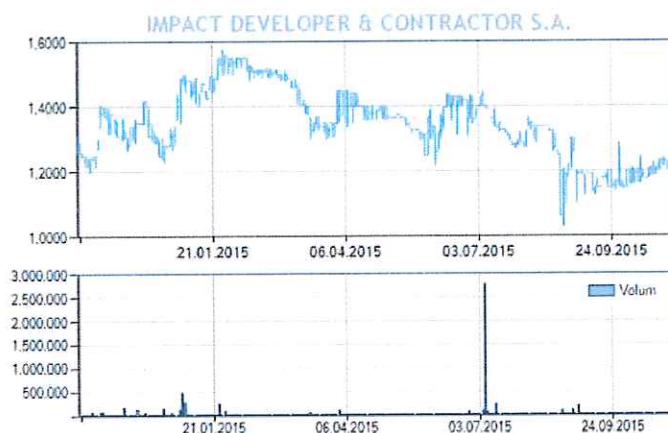
*Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

aprobat modificarea conditiilor emisiunii de obligatiuni, iar managementul companiei a inceput demersurile pentru realizarea prospectului de emisiune.

12. Piata de Capital

Evolutie pret actiune IMPACT (noiembrie 2014 – octombrie 2015)

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 2015 este de 72 mil. EUR.

Evolutie Indice BET (noiembrie 2014 – octombrie 2015)

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 26.10.2015 se numara: Gheorghe Iaciu detine 49,04%, Andrici Adrian detine 15,33% din capitalul social, SWISS CAPITAL in concert cu un grup de actionari afiliati SWISS CAPITAL detine 10.67% din capitalul social, iar 24.96% este detinut de alti actionari.

La 26.10.2015, 24.49% dintre actiuni erau detinute de persoane juridice si 75.51% din actiuni erau detinute de persoane fizice.

La 30 septembrie 2015 indicele BET a inregistrat o scadere de 1% fata de inceputul anului, iar actiunile IMP au inregistrat o scadere de 22% (1.15 lei/actiune la 30.09.2015 fata de 1.4850 lei/actiune la 31.12.2014), dupa o crestere sustinuta si in anul precedent.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

13. Indicatori de performanta

Indicatori bursieri - evolutie:

Indicatori	Dec-12	Dec-13	Sep-14	Dec-14	Sep-15
Pret pe actiune	0.115	0.544	1.35	1.485	1.150
Numar de actiuni	197,866,574	197,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (lei)	22,754,656	107,639,416	375,119,875	412,631,862	319,546,560
Curs de schimb	4.4287	4.4847	4.4114	4.4821	4.4167
Capitalizarea bursiera (EUR)	5,137,999	24,001,475	85,034,201	92,062,172	72,349,619
Activ net contabil (lei)	326,121,386	281,430,511	356,378,201	365,579,741	373,078,980
Activ net contabil (EUR)	73,638,175	62,753,475	80,785,737	81,564,387	84,470,075
Profitul anual	(74,892,467)	(42,457,620)	(5,185,911)	4,091,143	7,499,240
Castigul pe actiune (lei)	-0.378	-0.215	-0.019	0.015	0.027
Activul net contabil (lei/Actiune)	1.648	1.422	1.283	1.316	1.343
Prima/discount fata de activul net contabil	-93%	-62%	5%	13%	-14%

In cursul anului 2015 actiunile societatii s-au stabilizat, in mod special datorita implementarii planului de dezvoltare pe urmatorii 5 ani, la care se adauga strategia companiei de lichidizare a activelor non-core.

Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	Dec-13	Sep-14	Dec-14	Sep-15
Rentabilitatea Activelor	-11.42%	-1.23%	0.93%	1.68%
Rentabilitatea Capitalurilor	-15.09%	-1.46%	1.12%	2.01%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	24.28%	15.26%	17.32%	16.53%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	75.72%	84.74%	82.68%	83.47%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	21.19%	8.49%	10.05%	9.63%
Lichiditatea curenta	3.26	5.46	4.54	4.22
Lichiditatea imediata	0.43	0.80	0.34	0.89

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 Septembrie 2015
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

EPRA¹ Activ Net Contabil:

Descriere	Dec-14	Sep-15
IFRS Activ Net Contabil	365,579,740	373,078,980
Numar de actiuni	277,866,574	277,866,574
IFRS Activ Net Contabil/Actiune	1.32	1.34
Reevaluarea stocuri/terenuri disponibile la vanzare	47,704,789	44,512,892
Exclude:		
Impozit amanat	13,010,763	13,010,763
EPRA Activ Net Contabil	426,295,292	430,602,635
EPRA Activ Net Contabil/Actiune	1.53	1.55

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 pentru vanzare la valoarea realizabila neta.

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

14. Auditori

Prin hotararea AGA din 7 noiembrie 2015 s-a revocat auditorul KPMG ROMANIA SRL, ales in AGA din aprilie 2015, ca urmare a imposibilitatii semnarii contractului in conditiile ofertei din aprilie 2015. Noul auditor ales in AGA din 7 noiembrie 2015 este DELOITTE AUDIT SRL.

Situatiile financiare de la 30 septembrie 2015 nu sunt auditate.

Presedinte CA

Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar

Bogdan Geanta

