

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA



Situatii financiare preliminare individuale neauditate* pentru exercitiul incheiat la 31 Decembrie 2014

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

*) Situatiile financiare prezentate nu includ eventuale ajustari recomandate
de auditorul companiei

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

Continut:

	Pagina
Situatia pozitiei financiare	3
Situatia rezultatului global	4
Situatia fluxurilor de trezorerie	5
Note explicative la situatiile financiare	6 – 20

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia pozitiei financiare la 31 decembrie 2014

	31.Dec.13	31.Dec.14
ACTIVE		
Imobilizari corporale	7,148,126	6,538,357
Imobilizari necorporale	17,840	154,405
Investitii imobilizate	230,662,919	230,316,311
Active financiare	14,377,226	14,377,276
Creante imobilizate	19,823,286	16,812,627
Total active imobilizate	272,029,397	268,198,976
Stocuri	86,415,696	157,943,956
Creante comerciale si alte creante	8,569,994	13,461,798
Cheltuieli in avans	101,630	97,221
Numerar si echivalente de numerar	4,543,781	3,464,726
Total active curente	99,631,101	174,967,701
Total active	371,660,498	443,166,677
Capital social	197,866,574	277,866,574
Ajustare pentru hiperinflatie (conform IAS 29)	7,463,584	7,463,584
Prime de capital	84,041,878	84,175,480
Rezerve din reevaluare si alte rezerve	6,901,062	6,901,062
Rezultatul perioadei	(42,457,620)	4,126,735
Rezultat reportat	27,615,033	(14,842,587)
Total capitaluri proprii	281,430,511	365,690,848
Imprumuturi	45,025,049	19,474,458
Datorii comerciale si alte datorii	1,772,993	1,944,624
Impozit amanat	12,865,095	12,865,095
Total datorii pe termen lung	59,663,137	34,284,177
Datorii comerciale si alte datorii	13,317,995	21,136,151
Imprumuturi	14,607,758	17,275,085
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	2,641,097	4,780,416
Total datorii curente	30,566,850	43,191,652
Total datorii	90,229,987	77,475,829
Total capitaluri proprii si datorii	371,660,498	443,166,677

Presedinte CA

Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar

Bogdan Geanta

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia rezultatului global la 31 decembrie 2014

	31.Dec.13	31.Dec.14
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	21,985,516	21,171,873
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(20,434,728)	(21,813,569)
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	1,550,788	(641,696)
Venituri din inchirieri	1,613,923	1,346,676
Venituri din costuri operationale refacturate locatarilor	3,448,306	3,024,629
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(3,262,874)	(2,713,419)
Venit net din inchirieri	1,799,355	1,657,886
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	8,698,124	6,088,013
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(9,576,654)	(6,829,995)
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	(878,530)	(741,982)
Venituri din prestari servicii	113,997	127,774
Consum de materii prime si materiale	(1,692,434)	(438,487)
Servicii prestate de terti	(8,932,056)	(5,571,551)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(2,663,987)	(4,374,609)
Alte venituri operationale	1,055,721	843,634
Alte cheltuieli operationale	(17,165,861)	(5,242,730)
Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net	(29,284,620)	(14,655,969)
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii (EBITDA)	(26,813,007)	(14,381,761)
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(655,338)	(522,974)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	(23,149,027)	4,276,730
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare	(23,804,365)	3,753,756
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare, net	9,731,037	16,523,456
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor (EBIT)	(40,886,335)	5,895,451
Costuri de finantare	(3,618,319)	(2,616,747)
Venituri financiare	631,229	742,881
Diferente de curs valutar	(817,577)	135,603
Alte elemente financiare, net	39,124	(30,453)
Rezultat financiar	(3,765,543)	(1,768,716)
Profit brut (EBT)	(44,651,878)	4,126,735
Cheltuiala cu impozitul pe profit amanat	2,194,258	-
Impozit de profit	2,194,258	-
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	(42,457,620)	4,126,735

Presedinte CA

Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar

Bogdan Geanta

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia fluxurilor de trezorerie

la 31 decembrie 2014

	31.Dec.14
Fluxuri de trezorerie din activitatile de exploatare	
Profit inainte de impozitare	4,126,735
Amortizare	522,974
Cresteri /(Reduceri) in provizioane pentru riscuri si cheltuieli	(4,276,730)
Modificarea valorii juste a investitiilor imobiliare	(16,523,456)
Costuri de finantare	2,616,747
Venituri financiare	(712,428)
Diferente de curs valutar	(135,603)
Fluxuri de trezorerie inainte de modificarile in activele si pasivele aferente activitatii de exploatare	(14,381,761)
Reduceri /(Cresteri) ale creantelor comerciale si alte creante	(1,876,736)
Reduceri /(Cresteri) ale stocurilor	(57,211,461)
Cresteri /(Reduceri) ale datoriilor comerciale si alte datorii	12,624,802
Numerar net din activitatile de exploatare	(60,845,156)
Fluxuri de trezorerie din activitatile de investitii	
Numerar net folosit in activitatile de investitii	6,780,175
Fluxuri de trezorerie din activitatile de finantare	
Incasari / (Plati) din imprumuturi pe termen lung	(25,378,960)
Incasari / (Plati) din majorare capital social	80,133,602
Dobanzi platite	(2,616,747)
Incasari / (Plati) venituri financiare	712,428
Diferente de curs valutar	135,603
Numerar net folosit in activitatile de finantare	52,985,926
Creștere/(Reducere) neta de numerar si echivalente de numerar	(1,079,055)
Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioadei	4,543,781
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei	3,464,726

Presedinte CA

Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar

Bogdan Geanta

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situații financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sume sunt exprimate în LEI dacă nu se specifică altfel)*

Note explicative la situațiile financiare

1. Entitatea care raportează

Societatea pe acțiuni IMPACT Developer & Contractor S.A. ("Societatea") este o societate înregistrată în România, a cărei activitate de bază constă în dezvoltarea de proiecte imobiliare.

Adresa sediului social al Societății este Centrul de afaceri "Construdava", Sos. Pipera-Tunari nr. 4C, oraș Voluntari, jud. Ilfov, România.

Societatea controlează mai multe entități și întocmește situații financiare consolidate. Conform prevederilor Legii 297/2004, astfel de entități sunt obligate să întocmească și situații financiare individuale.

Societatea este una dintre primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare în România, fiind constituită în anul 1991 prin subscripție publică. Inițial, principalele sale activități erau închirierea și întreținerea vilelor de lux din zona București. În anul 1995, Societatea a introdus conceptul de ansamblu rezidențial pe piața românească și prin urmare s-a transformat treptat într-un dezvoltator imobiliar pur. Începând din anul 1996, Societatea este cotată la Bursa de Valori București (BVB). În anul 2006, acțiunile Societății au fost promovate la categoria I a Bursei de Valori, devenind **prima** societate din sectorul dezvoltării imobiliare și a construcțiilor care a făcut acest lucru. Din Ianuarie 2015 Societatea face parte din categoria **Premium** conform noii segmentări a pieței locale de capital.

În ultimii 20 de ani IMPACT Developer & Contractor a finalizat 16 proiecte mici și mijlocii, care au cuprins peste 2.500 de locuințe și peste 25.000 metri patrati de spații de birouri și comerciale. La 31 decembrie 2013, Societatea este implicată în patru dezvoltări rezidențiale, fiecare proiect având dimensiuni diferite și aflate într-un stadiu diferit de finalizare. Activitatea Societății este dominată de un proiect major: **ansamblul rezidențial GREENFIELD** din București.

În data de 6 noiembrie 2014 a avut loc lansarea celui mai nou cartier din GREENFIELD, Ansamblul Salcânilor, format din noua blocuri cu cinci etaje. Cele noua blocuri sunt formate din 252 de apartamente cu două, trei și patru camere. Ansamblul Salcânilor completează complexul GREENFIELD, alăturându-se celor cinci cartiere deja existente – Blue, Rubin, Topaz, Onix și Quartz.

Managementul societății urmărește în continuare evoluția pieței și răspunde în mod adecvat la orice modificări ale cererii și se adaptează foarte rapid la schimbările de pe piață.

După o lungă perioadă de scădere datorată în special accesului dificil la sursele de finanțare, ultimii doi ani au adus o ușoară redresare în sectorul imobiliar, atât în ceea ce privește apetitul dezvoltatorilor cât și numărul de cumpărători pentru imobile.

Organizarea Companiei

Consiliul de Administrație este însărcinat cu îndeplinirea tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al societății, cu excepția celor rezervate de lege pentru Adunarea Generală a Acționarilor.

Conducerea executivă este exercitată de către Directorul General al companiei.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

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

Adresa: Voluntari, Sos. Pipera-Tunari nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, et. 6, Jud. Ilfov

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

Inmatriculata la O.R.C. de pe langă T.M.B. sub nr. J 23/1927/2006

C.I.F. RO1553483

Capitalul social subscris si varsat al societatii la 31 decembrie 2014 este de 277.866.574 RON.

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 un vot pe actiune in cadrul intalnirilor Societatii.

In perioada iunie – iulie 2014 a avut loc actiunea de subscriere aferenta majorarii capitalului social al IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A, subscriere care s-a incheiat in data de 29 iulie 2014.

Subscrierea s-a desfasurat in doua etape si cele 80.000.000 de actiuni au fost subscrise integral. In etapa I-a au fost subscrise 66.639.834 actiuni, iar in etapa a II-a au fost subscrise 13.360.166 actiuni la pretul de vanzare de 1,01 RON/actiune.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

Structura sintetica consolidata a detinatorilor de instrumente financiare care detin cel putin 10% din capitalul social la data de 31 decembrie 2014, a fost urmatoarea:

Actionar	Detinere - conform situatiei Depozitarului Central
Iaciu Gheorghe	49.04%
Andrici Adrian	16.35%
Alte persoane juridice	21.38%
Alte persoane fizice	13.23%
Total	100.00%

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.

A fost ales Presedinte al Consiliului de Administratie doamna Iuliana Mihaela Urda.

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 2 octombrie 2014. Consiliul de Administratie al IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. a decis numirea dlui. TASOULAS KONSTANTINOS, ca administrator provizoriu al societatii.

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..

Incepand cu data de 14 iunie 2013 functia de Director General al societatii IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. este detinuta de dl. Lucian Claudiu Mateescu.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

4. Administratorii la 31.12.2014 sunt prezentati mai jos :

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

5. Conducerea executiva

Nume	Prenume	Functie	Cetatenia
Mateescu	Lucian Claudiu	Director General	Romana
Geanta	Bogdan Nicolae	Director Financiar	Romana
Stan	Liviu	Director Achizitii	Romana

6. Titluri de participare detinute la entitati afiliate

Denumirea societatii	Sediul Social	Valoarea capitalului social	Valoare investitie IMPACT 31.12.2013	Valoare investitie IMPACT 31.12.2014	Procent de participare IMPACT 31.12.2014
Actual Invest House SRL	Voluntari, sos. Pipera-Tunari nr.4C, Centrul de Afaceri Construdava, camera 4, biroul nr.2, parter, județul Ilfov	8,105,000	504,950	505,000	6.2307%
Clearline Development&Management SRL	Voluntari, sos Pipera Tunari nr 4C, Construdava, parter	22,400,000	22,400,000	22,400,000	100.00%
Destiny Wheel SRL	Str Drumul Padurea Neagra nr.56, corp A, bloc BL04, parter, ap.2	828,950	828,750	0	
Millenium Consult Invest 2002	Bucuresti Sector 1 Str. Padurea Pustnicu nr. 145	5,175,930	2,329,020	0	
TOTAL			26,062,720	22,905,000	

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 31.12.2014 au fost mentinute provizioanele pentru deprecierea participatiilor detinute la entitatile afiliate, provizioane care sunt in suma de 8,5 mil. lei.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

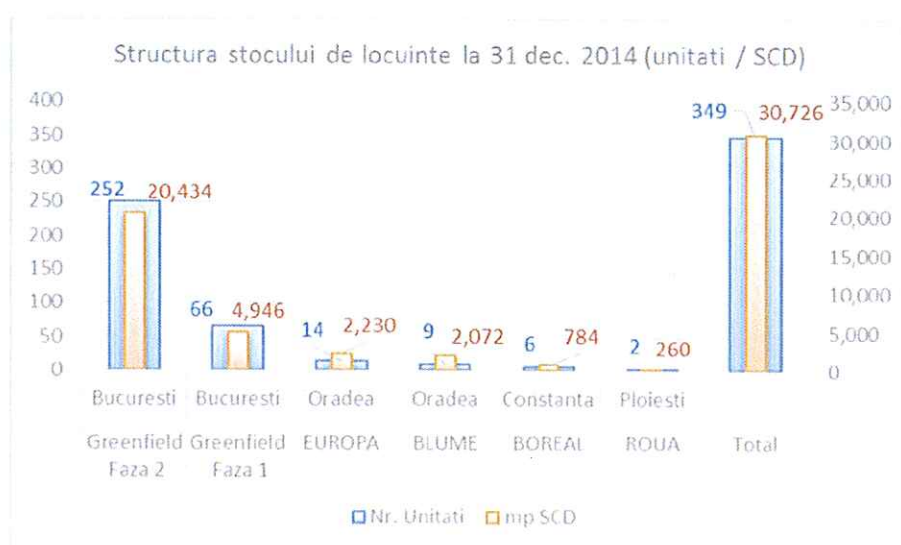
In cursul anului 2014 au fost radiate doua companii afiliate: Destiny Wheel SRL si Milenium Consult Invest 2002 SRL.

7. Stocuri

a) Apartamente si case

La sfarsitul anului 2014 existau in stoc un numar de 349 case si apartamente complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 30,700 mp. Pentru deprecierea stocurilor de produse finite si a stocurilor de productie in curs de executie au fost inregistrate provizioane.

Situatia detaliata a stocurilor de case si apartamente la data de 31 decembrie 2014 este urmatoarea:



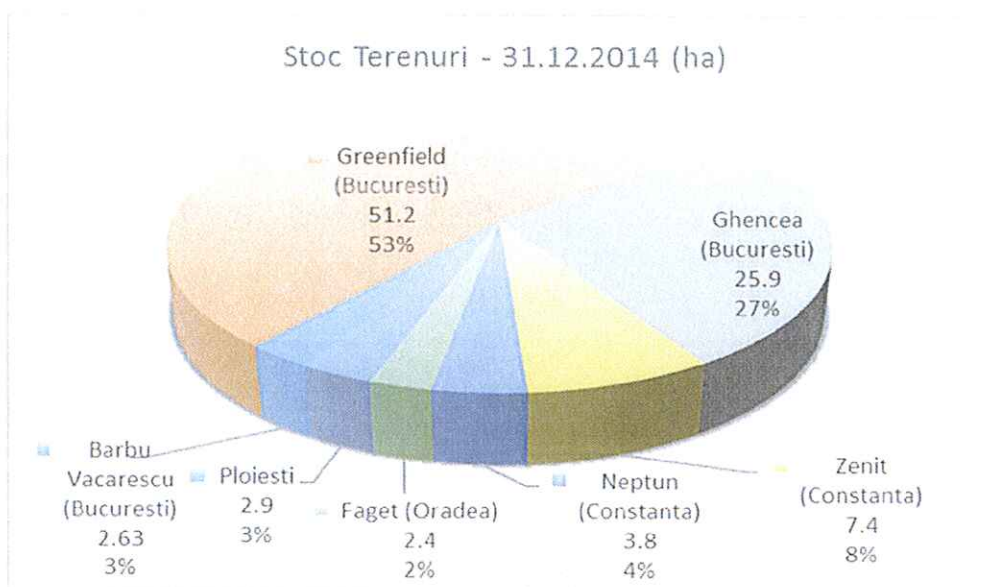
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

b) Terenuri

La sfarsitul anului 2014 existau in stoc peste 960.000 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:



c) Retele utilitati si drumuri

Valoarea totala a retelelor la data de 31 decembrie 2014 este de aproximativ 30 mil. lei.

8. Numerar si echivalente de numerar

	31-Dec-13	31-Dec-14
Conturi curente	4,474,785	3,426,839
Numerar	68,996	37,887
	4,543,781	3,464,726

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

9. Imprumuturi pe termen lung si scurt

La data de 31 decembrie 2014, situatia imprumuturilor bancare era urmatoarea:

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract (euro)	Valoare contract (lei)	Sold 31.12.2014 (euro)	Echivalent dupa reevaluare (lei)	Termen scurt (lei)	Termen lung (lei)
301/30.08.2006	Piraeus Bank Grecia suc Londra	EURO	21-Oct-17	12,807,270		5,528,702	24,780,193	7,171,360	17,608,833
50070066/25.07.2007	Banca Romaneasca	EURO	21-Oct-16	22,306,796		764,811	3,427,961	1,562,337	1,865,624
684/17.12.2014	Banca Transilvania	RON	16-Jun-16		16,000,000		5,064,073	5,064,073	0
685/17.12.2014	Banca Transilvania	RON	16-Dec-15		2,000,000		1,215,436	1,215,436	0
TOTAL				35,114,066	18,000,000	6,293,513	34,487,664	15,013,206	19,474,458

La data de 31 decembrie 2014 situatia altor imprumuturi era urmatoarea:

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract (euro)	Sold 31.12.2014 (euro)	Echivalent dupa reevaluare (lei)	Termen scurt (lei)	Termen lung (lei)
17.11.2014	Iaciu Gheorghe	EURO	31-Mar-15	500,000	500,000	2,241,050	2,241,050	0

10. Provizioane

La 31 decembrie 2014 provizioanele din sold sunt urmatoarele :

a) **Provizioane pentru litigi** - 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 2.850.000 lei.

- Compania a decis sa provizioneze partial si sume aferente dosarului penal nr. 60772/3/2011 in care este parte responsabila civilmente, respectiv valoarea de 1.920.000 lei. Facem mentiunea ca suma totala care face obiectul acestui dosar este de aproximativ 16.500.000 lei dar in dosar s-

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

a efectuat o expertiza tehnica in urma careia prejudiciul se diminueaza la suma provizionata. Expertiza este in curs de admitere de catre instanta.

Soldul la 31 decembrie 2014 al provizioanelor din litigii este:

Provizioane	31-Dec-14
Provizioane pentru litigii	4,772,777
Provizioane pt. impozite amânate	7,639
TOTAL	4,780,416

b) **Provizioane pentru participatii la companii afiliate** sunt in suma de 8,5 mil. lei si sunt aferente participatiilor detinute Actual Invest House si Clearline Development & Management.

c) **Provizioane pentru creante clienti si debitori diversi.** Suma provizionata este de 3,5 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 pentru depreciere stocuri case si terenuri** in valoare 8,56 mil. lei.

e) **Provizioane aferente retelelor de utilitati si drumuri** 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 cu proces verbal noilor proprietari. Valoarea provizioanelor inregistrate la 31 decembrie este de 12,6 mil. lei.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

11. Venituri operationale

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

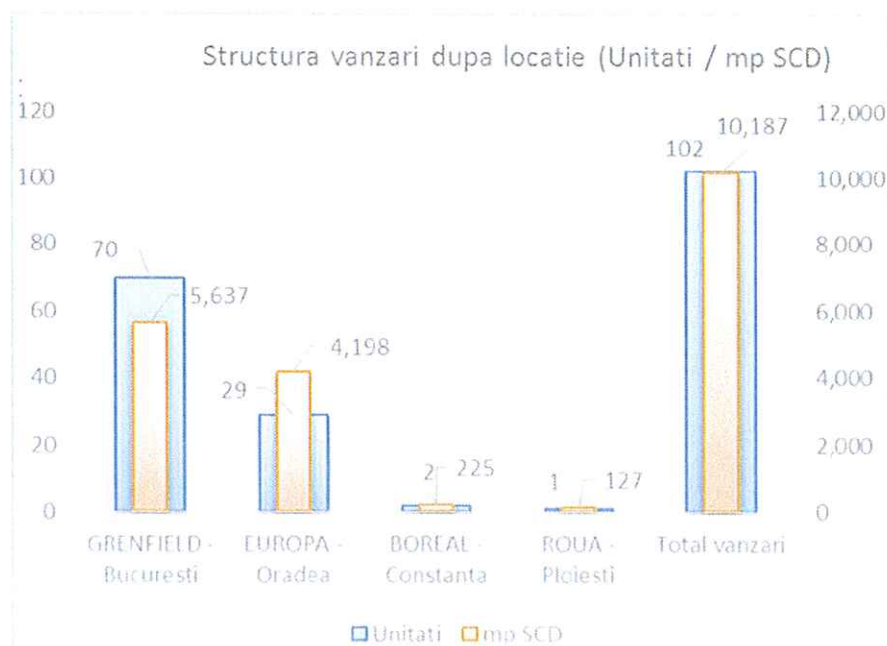
Structura veniturilor operationale este urmatoarea:

	31-Dec-13	31-Dec-14
Venituri din vânzarea produselor finite	21,985,516	21,171,873
Venituri din inchirieri	1,613,923	1,346,676
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	8,698,124	6,088,013
Total	32,297,562	28,606,563

a) Venituri din vanzarea de apartamente si case

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

Cele mai multe vanzari de locuinte s-au realizat in cartierul GREENFIELD din Bucuresti (70 apartamente) si in cartierul Europa din Oradea (29 case).

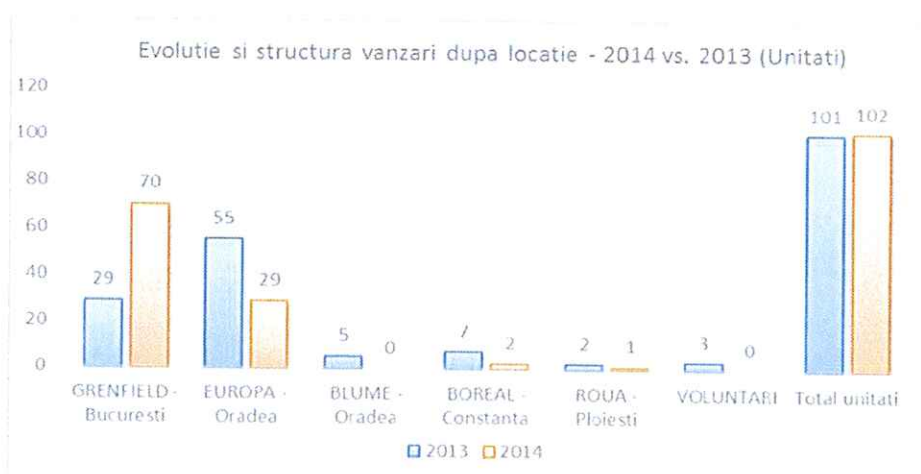


IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

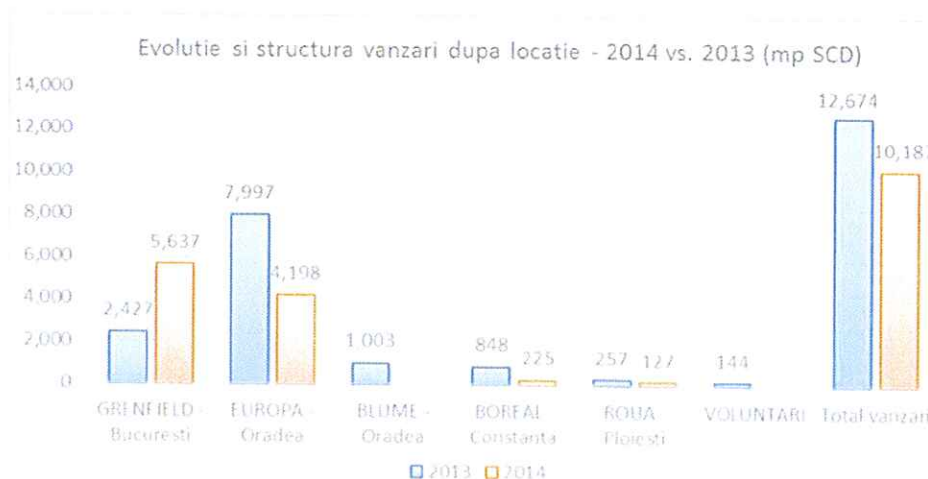
*Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

Comparativ cu anul 2013, vanzarile de apartamente din GREENFIELD au crescut mai mult decat dublu in 2014 (de la 29 la 70 unitati), iar vanzarile de case la Oradea au fost aproape la jumatate (de la 55 la 29 unitati), acestea inregistrand un ritm de vanzare mai lent pe seama epuizarii stocului.

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



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



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

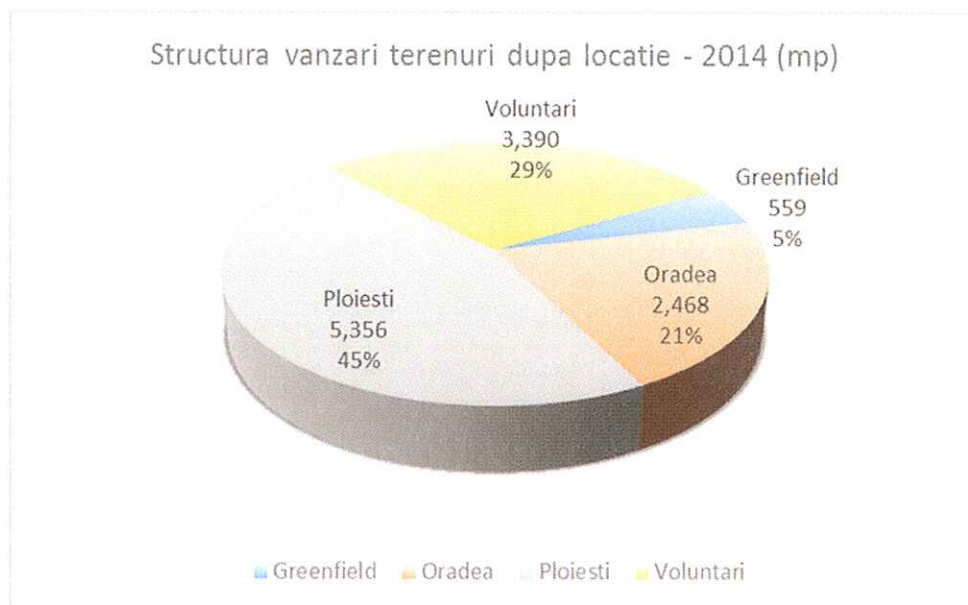
Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

b) Venituri din inchirieri

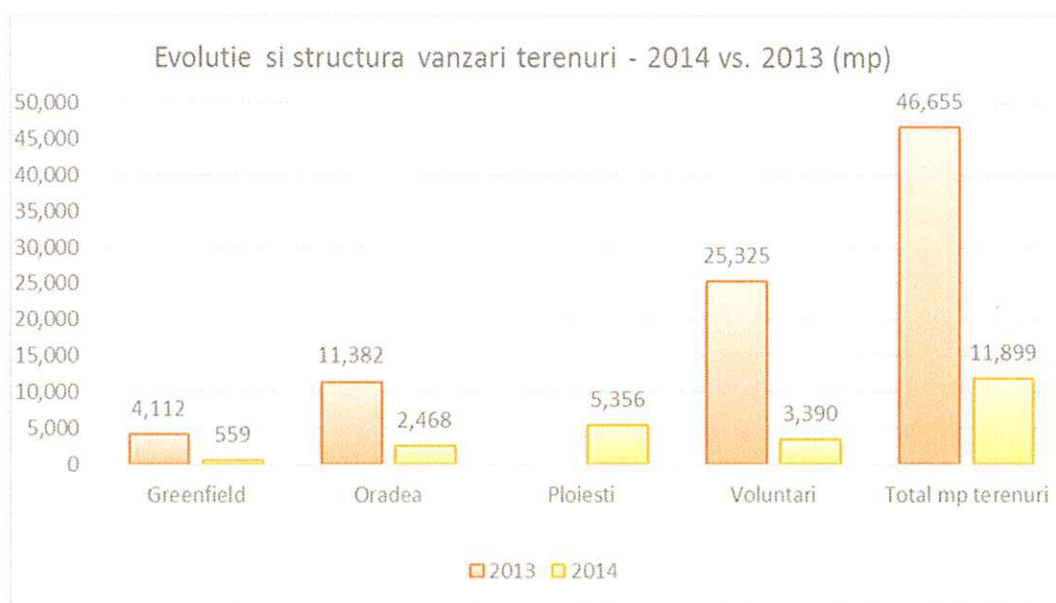
Activitatea de inchiriere a apartamentelor nu a mai fost o prioritate in anul 2014, fiind semnate doar 4 contracte de inchiriere.

c) Venituri din vanzarea de terenuri

In anul 2014 au fost vandute loturi de teren in suprafata 11.800 mp in Ploiesti, Voluntari, Oradea si Bucuresti, aproape jumatate din loturile de teren vandute fiind la Ploiesti.



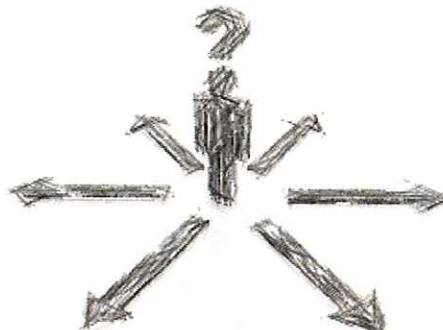
Fata de anul 2013, vanzarile de loturi de teren sunt la 25%, in principal datorita faptului ca in anul 2013 a fost vandut terenul aferent depozitului din Voluntari - Depact.



12. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2014

Anul 2014 a fost marcat de inceperea unui nou ciclu de productie (9 blocuri cu 252 de apartamente in cartierul GREENFIELD), in concordanta cu strategia de dezvoltare a firmei, stabilita in AGA din septembrie 2013.

Majorarea de capital social din 2014 a permis inceperea unei noi etape de dezvoltare a cartierului GREENFIELD si totodata achizitionarea in septembrie 2014 a unui nou teren situat in Bucuresti, bd. Barbu Vacarescu, destinat unei noi dezvoltari imobiliare (s-a achizitionat o cota parte de 1/3 din dreptul de proprietate asupra imobilului compus din 5 terenuri, in suprafata totala de 78.970 mp).



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

De asemenea, echipa de conducere si-a propus o redefinire majora a relatiei cu clientii, punand in centrul strategiei sale de business, orientarea catre client si catre nevoile sale.

Una dintre principalele prioritati ale echipei de administrare, conduse de dna. Iulia Urda si de dl. Lucian Mateescu, a fost adaptarea cat mai eficienta la noile conditii de piata prin masuri de:

- (i) Imbunatatirea competitivitatii produselor firmei prin reluarea ciclului de productie odata cu demararea constructiilor la cea de-a doua faza a cartierului GREENFIELD, respectiv oferirea spre vanzare a celor noua blocuri formate din 252 de apartamente cu doua, trei si patru camere;
- (ii) ajustarea preturilor locuintelor existente in portofoliu, pentru a raspunde cat mai bine nevoilor pietei si pentru a asigura fluxurile de trezorerie necesare Societatii;
- (iii) scaderea gradului de indatorare si rescadentarea contractelor de credit.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situații financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sume sunt exprimate în LEI dacă nu se specifică altfel)*

13. Piața De Capital

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA este listată la Bursa de Valori București din anul 1996. Începând cu anul 2006 acțiunile sale, în număr de 277.866.574 sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 acțiunile IMPACT se tranzacționează la categoria Premium, în conformitate cu noua segmentare a BVB.

Evoluție pret acțiune IMPACT (feb.2014 – feb. 2015)



Capitalizarea bursieră a companiei la sfârșitul anului 2014 era de 92 mil EUR.

Evoluție Indice BET (feb.2014 – feb. 2015)

Nu există restricții la transferul de valori mobiliare, nu există restricții la drepturile de vot, nu există detinitori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

Printre acționarii care dețineau peste 10% din acțiunile firmei la data de 31.12.2014 se numără: Gheorghe Iaciu cu 49,04% și Andrici Adrian cu 16,35% din capitalul social.

La sfârșitul anului 2014, 21,38% dintre acțiuni erau deținute de persoane juridice și 78,62% din acțiuni erau deținute de persoane fizice.



Indicele BET a înregistrat o creștere de 9% pe parcursul anului 2014, iar acțiunile IMP au înregistrat o creștere de aproape trei ori față de începutul anului (1.4850 lei/acțiune la 31.12.2014), după o creștere sustinută și în anul precedent.

Interesul pentru acțiunile IMPACT a crescut după ce, în luna martie 2013, în acționariatul firmei a intrat dl. Gheorghe Iaciu.

În perioada iunie – iulie 2014 s-a finalizat cu succes operațiunea de majorare a capitalului social cu suma de 80.000.000 lei, de la 197.866.574 lei, la 277.866.574 lei, cele 80.000.000 de acțiuni fiind subscrise integral în două etape. În etapa I au fost subscrise 66.639.834 acțiuni, iar în etapa a II-a au fost subscrise 13.360.166 acțiuni.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

14. Indicatori de performanta

Indicatori bursieri - evolutie:

Indicatori	Dec-12	Dec-13	Dec-14
Pret pe actiune (lei)	0.115	0.544	1.485
Numar de actiuni	197,866,574	197,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (lei)	22,754,656	107,639,416	412,631,862
Curs de schimb	4.4287	4.4847	4.4821
Capitalizarea bursiera (euro)	5,137,999	24,001,475	92,062,172
Valoarea neta contabila (lei)	326,121,386	281,430,511	365,690,847
Valoarea neta contabila (euro)	73,638,175	62,753,475	81,589,176
Profitul anual (lei)	-74,892,467	-42,457,620	4,126,735
Castigul pe actiune (lei)	-0.378	-0.215	0.015
Prima/discount fata de activul net contabil	-0.93	-0.62	0.13

In cursul anului 2014 actiunile societatii s-au apreciat semnificativ in mod special datorita implementarii planului de dezvoltare pe urmatoorii 5 ani, la care se adauga strategia companiei de lichidizare a activelor non-core.

Indicatori economici financiari - evolutie

Indicatori	Dec-13	Dec-14
Rentabilitatea Activelor	-11.42%	0.93%
Rentabilitatea Capitalurilor	-15.09%	1.13%
Grad de indatorare (Datorii vs. Active)	24.28%	17.48%
Grad de indatorare (Capitaluri vs. Active)	75.72%	82.52%
Grad de indatorare (Credite vs. Capitaluri)	21.19%	10.05%
Lichiditatea curenta	3.26	4.05
Lichiditatea imediata	0.43	0.39

Se observa o imbunatatire semnificativa a indicatorilor economico-financiari, pe de o parte prin profiturile generate de Societate, dar si prin capitalurile atrase in cursul anului 2014 prin operatiunea de majorare de capital social.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare preliminare 31 Decembrie 2014
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

15. Auditori

Prin hotararea AGA din aprilie 2014 s-a prelungit contractul cu actualul auditor financiar extern al Societatii, KPMG Romania srl, pentru un mandat de 1 (un) an.

Situatiile financiare preliminare de la 31.12.2014 nu sunt auditate si nu includ eventuale ajustari ce vor fi recomandate de catre auditor.

16. Evenimente ulterioare

In luna ianuarie 2015 s-a rambursat suma de 168.800 euro din imprumuturile existente.

Tot in ianuarie 2015, pentru contractul de imprumut 301/30.08.2006 incheiat cu Piraeus Bank, s-a modificat data scadenta a ratei din ianuarie, aceasta fiind mutata in lunie si septembrie 2015

Presedinte CA

Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar

Bogdan Geanta

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.