

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*



Situatii financiare individuale neauditate

la 31 Martie 2016

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(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 – 19

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia pozitiei financiare la 31 Martie 2016

	31-Dec-15	31-Mar-16
ACTIVE		
Imobilizari corporale	5,722,775	5,760,743
Imobilizari necorporale	117,491	179,090
Investitii imobilizare	214,898,889	213,880,727
Active financiare	14,377,226	14,377,226
Creante imobilizate	11,367,047	8,524,803
Total active imobilizate	246,483,428	242,722,589
Stocuri	177,887,026	179,263,335
Creante comerciale si alte creante	26,405,139	18,707,386
Cheltuieli in avans	118,140	98,260
Numerar si echivalente de numerar	17,080,848	23,768,261
Total active curente	221,491,153	221,837,242
Total active	467,974,581	464,559,831
Capital social	285,330,158	285,330,158
Prime de capital	84,175,480	84,175,480
Rezerve din reevaluare	3,190,469	3,190,469
Alte rezerve	3,859,821	3,859,821
Rezultat reportat	(10,956,001)	(15,415,410)
Profitul net al perioadei	(4,459,409)	5,050,312
Total capitaluri proprii	361,140,518	366,190,830
Imprumuturi	13,228,061	35,052,958
Datorii comerciale si alte datorii	2,832,954	2,845,767
Impozit amanat	13,000,347	13,000,347
Total datorii pe termen lung	29,061,362	50,899,072
Datorii comerciale si alte datorii	25,384,120	15,155,979
Imprumuturi	32,560,942	12,487,332
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	19,827,639	19,826,618
Total datorii curente	77,772,701	47,469,929
Total datorii	106,834,063	98,369,001
Total capitaluri proprii si datorii	467,974,581	464,559,831

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda




Director Financiar
Bogdan Geanta



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia rezultatului global la 31 Martie 2016

	31-Mar-15	31-Mar-16
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	3,342,159	28,844,992
Valoarea contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(2,930,153)	(19,063,967)
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	412,006	9,781,025
Venituri din inchirieri	336,992	383,489
Venituri din costuri operationale refacturate chirieasilor	787,472	693,669
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(735,062)	(647,290)
Venit net din refacturari	389,402	46,379
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	932,342	1,102,812
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(905,516)	(1,018,163)
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	26,826	84,649
Venituri din prestari servicii	29,236	8,655
Consum de materii prime si materiale	(92,925)	(200,966)
Servicii prestate de terti	(1,268,570)	(1,493,683)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(1,194,711)	(1,774,916)
Alte venituri operationale	155,254	242,444
Alte cheltuieli operationale	(877,774)	(934,589)
Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net	(3,249,490)	(4,153,055)
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii (EBITDA)	(2,421,256)	6,142,487
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(153,231)	(138,547)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	-	(864,344)
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare	(153,231)	(1,002,891)
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare, net	-	-
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor (EBIT)	(2,574,487)	5,139,596
Costuri de finantare	(433,719)	(248,590)
Venituri financiare	64,689	(8,985)
Diferente de curs valutar	425,946	173,481
Alte elemente financiare, net	(10,857)	(5,190)
Rezultat financiar	46,059	(89,284)
Profit brut (EBT)	(2,528,428)	5,050,312
Impozit de profit	-	-
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	(2,528,428)	5,050,312

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda




Director Financiar
Bogdan Geanta



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia fluxurilor de trezorerie la 31 Martie 2016**31-Mar-16****Fluxuri de trezorerie din activitatile de exploatare**

Profit inainte de impozitare	5,050,312
Amortizare	138,547
Cresteri /(Reduceri) in provizioane pentru riscuri si cheltuieli	(864,344)
Costuri de finantare	(262,765)
Diferente de curs valutar	173,481
Fluxuri de trezorerie inainte de modificarile in activele si pasivele aferente activitatii de exploatare	4,235,231
Reduceri /(Cresteri) ale creantelor comerciale si alte creante	10,559,877
Reduceri /(Cresteri) ale stocurilor	(511,965)
Cresteri /(Reduceri) ale datoriilor comerciale si alte datorii	(10,216,349)
Numerar net din activitatile de exploatare	4,066,794

Fluxuri de trezorerie din activitatile de investitii

Numerar net folosit in activitatile de investitii	780,048
--	----------------

Fluxuri de trezorerie din activitatile de finantare

Incasari / (Plati) din imprumuturi	1,751,287
Dobanzi platite	262,765
Diferente de curs valutar	(173,481)
Numerar net folosit in activitatile de finantare	1,840,571
Creștere/(Reducere) neta de numerar si echivalente de numerar	6,687,413
Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioadei	17,080,848
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei	23,768,261

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 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.

In ultimii 25 de ani IMPACT Developer & Contractor a finalizat **17 proiecte mici si mijlocii**, care au cuprins peste **3.000 de locuinte** si peste 25.000 metri patrati de spatii de birouri si comerciale. La 31 martie 2016, 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** – parte componenta din 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 din Ansamblul Salcamilor, avand o suprafata construita de 22.000 mp, respectiv 9 blocuri cu 252 de apartamente, etapa finalizata in noiembrie 2015.

Lucrarile pentru etapele a 3-a si a 4-a din Ansamblul Salcamilor, totalizand alte 420 apartamente, au demarat in vara anului 2015 si vor fi finalizate in prima jumatate a anului 2016.

Ansamblul Salcamilor este compus din 35 blocuri, avand 924 apartamente.

Totodata s-a pregatit documentatia pentru demararea constructiei altor 39 de blocuri, ce vor reprezenta **Ansamblul Platanilor**, avand 888 apartamente, ce vor fi finalizate la inceputul anului viitor.

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

IMPACT depune in mod constant toate eforturile pentru a-si dovedi orientarea catre client, prin alinierea la cele mai specifice nevoi ale acestuia. In mod implicit, IMPACT dovedeste un nivel ridicat de adaptabilitate la conditiile de piata, reusind sa gestioneze realitatile existente si sa identifice resurse de explorare a unor noi

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

oportunitati de business. In acest scop, managementul companiei urmareste continuu tendintele si evolutia pietei, astfel incat prin inovarea conceptelor urbanistice ale produselor pe care le ofera, sa asigure recunoasterea IMPACT Developer & Contractor drept lider al pietei imobiliare la nivel local, cu focusare pe capitala Romaniei, Bucuresti.

Organizarea Companiei

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

Conducerea executiva este exercitata de catre Directorul General si Directorul Financiar 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 31 martie 2016 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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(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 **21 aprilie 2016**, a fost urmatoarea:

Actionar	Detinere*)
Iaciu Gheorghe	49.48%
Andrici Adrian	15.27%
SWISS CAPITAL / SAI SWISS CAPITAL AM / FDI ACTIVE DINAMIC / APOSTOL SORIN	10.89%
Alte persoane fizice si juridice	24.35%
Total	100.00%

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

3. Conducerea societatii

Consiliul de Administratie

In conformitate cu legislatia in vigoare si actul constitutiv al societatii, Adunarea Generala a Actionarilor este forul superior de conducere si decizie al companiei, care hotaraste asupra activitatii acesteia.

Societatea este condusa de Consiliul de Administratie format din cinci administratori, persoane fizice:

- Iuliana Mihaela Urda, Presedinte al Consiliului de Administratie;
- Liviu Stan, Administrator si Director General si de Achizitii;
- Gabriel Vasile, Administrator;
- Konstantinos Tasoulas, Administrator;
- Victor Rachita, Administrator.

Dna. Iuliana Mihaela Urda a fost aleasa in Consiliul de Administratie in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 26 aprilie 2013, prin metoda votului cumulativ, pentru un mandat de patru ani, pana in luna aprilie a anului 2017.

Dl. Gabriel Vasile a fost ales administrator in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 16 septembrie 2013, Dl. Liviu Stan a fost ales administrator in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 25 aprilie 2014, Dl. Konstantinos Tasoulas a fost ales administrator de catre Adunarea Generala Ordinara care a avut loc in data de 25 aprilie 2015, iar Dl. Victor Rachita a fost ales administrator de catre Adunarea Generala Ordinara care a avut loc in data de 22 aprilie 2016.

Membrii Consiliului de Administratie al IMPACT, luand act de demisia Dlui. Lucian Claudiu Mateescu din functia de Administrator si Director General, incepand cu data de 14 decembrie 2015, l-au numit pe o perioada provizorie in functia de Director General, pe Dl. Liviu Stan, care ocupa si functia de Director de Achizitii.

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Conducerea Executiva a Companiei

Consiliul de Administratie a decis ca Dl. Liviu Stan, Director General si de Achizitii si Dl. Bogdan Nicolae Geanta, Director Financiar, sunt imputerniciti sa reprezinte societatea, in conformitate cu prevederile art.143² alin 5 din Legea 31/1990, privind societatile comerciale, incepand cu data de 14.12.2015.

Nume	Prenume	Funcție	Cetatenia
Stan	Liviu	Director General si de Achizitii	Romana
Geanta	Bogdan Nicolae	Director Financiar	Romana

4. Titluri de participare detinute la entitati afiliate

Denumirea societatii	Sediul Social	Valoarea capitalului social	Valoare investitie IMPACT 31-Mar-16	Procent de participare IMPACT 31-Mar-16
Actual Invest House SRL	Voluntari, sos. Pipera-Tunari nr.4C, Centrul de Afaceri Construdava, camera 4, biroul nr.2, parter, judetul Ilfov	1.765.000	109.950	6,23%
Clearline Development & Management SRL	Voluntari, sos Pipera-Tunari nr 4C, Centrul de Afaceri Construdava, parter, judetul Ilfov	22.400.000	22.400.000	100,00%
TOTAL			22.509.950	

a) **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 Romania 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 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.

La 31 martie 2016 au fost mentinute provizioanele pentru deprecierea participatiilor detinute la entitatile afiliate, provizioane care sunt in suma de 8,1 mil. lei.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

5. Venituri operationale inregistrate in trimestrul 1 2016

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:

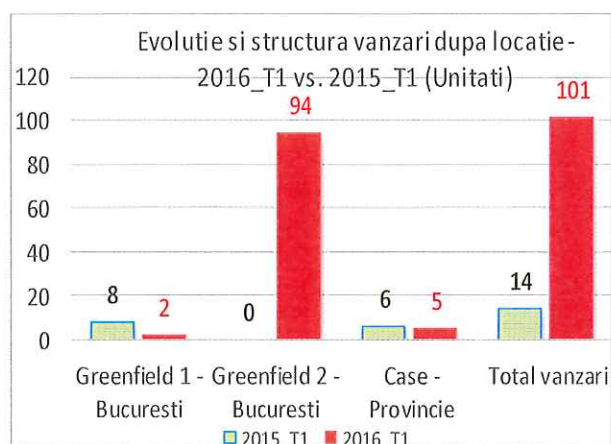
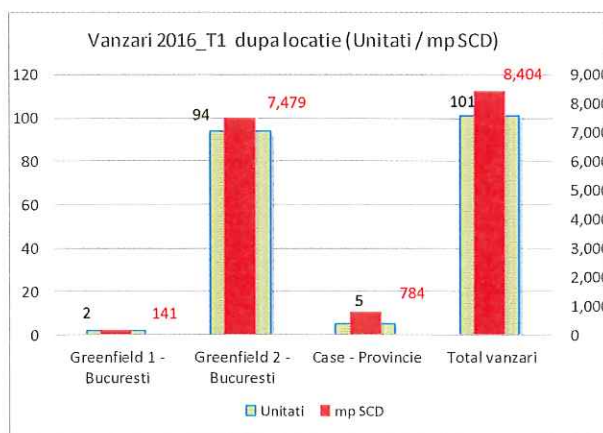
	31-Mar-15	31-Mar-16	Diferenta	
			valoare	%
Venituri din vanzarea produselor finite	3,342,159	28,844,992	25,502,833	763%
Venituri din inchirieri	336,992	383,489	46,497	14%
Venituri din utilitati refacturate	787,472	693,669	-93,803	-12%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	932,342	1,102,812	170,470	18%
Alte venituri de natura operationala	184,490	251,099	66,609	36%
Total	5,583,455	31,276,061	25,692,606	460%

a) Vanzari de apartamente si case

In primul trimestru 2016 vanzarile au fost de 101 imobile (apartamente si case) si 104 locuri de parcare, totalizand o suprafata totala construita 8.404 mp SCD, de peste sapte ori mai mult fata de primul trimestru al anului precedent.

Evolutia vanzarilor dupa locatie este de 94 apartamente in ansamblul Salcamilor (2 apartamente in etapa 1 si 92 apartamente in etapa 2), 2 apartamente in Greenfield 1, 3 case la Oradea, 1 casa la Ploiesti si 1 casa la Constanta.

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 – 94 de apartamente, respectiv 7.479 mp SCD.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sume 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 unice oferite de locatie si cartier, 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 trimestrul I 2016 se reflecta si in cresterea suprafetei vandute si in cresterea veniturilor din vanzari, comparativ cu trimestrul I 2015.

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 s-a mentinut la 8 de la sfarsitul lunii decembrie 2015 si pana la finele primului trimestru 2016.

c) Vanzarea de terenuri

In primul trimestru 2016 nu au fost vandute loturi de teren.

6. Cheltuieli operationale

Cheltuielile operationale au crescut pe seama cresterii volumelor de vanzare, iar costurile de productie pentru noua dezvoltare rezidentiala din Greenfield au fost eficientizate astfel incat s-a putut realiza la 31 martie 2016 un profit operational (EBITDA) de 6.1 milioane lei, in comparatie cu o pierdere operationala de 2.4 milioane lei EBITDA la 31 martie 2015.

	31-Mar-15	31-Mar-16	Diferenta	
			valoare	%
Consum de materii prime si materiale	(92,925)	(200,966)	(108,041)	116%
Servicii prestate de terti	(1,268,570)	(1,493,683)	(225,113)	18%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(1,194,711)	(1,774,916)	(580,205)	49%
Alte cheltuieli operationale	(877,774)	(934,589)	(56,815)	6%
Total	(3,433,980)	(4,404,154)	(970,174)	28%

Cheltuielile cu dobanzile s-au diminuat cu peste 40 % pe seama rambursarii creditelor contractate, dar si a diminuarii dobanzii de referinta EURIBOR/ROBOR:

	31-Mar-15	31-Mar-16	Diferenta	
			valoare	%
Costuri de finantare	(433,719)	(248,590)	185,129	-43%
Venituri financiare	64,689	(8,985)	(73,674)	-114%
Diferente de curs valutar	425,946	173,481	(252,465)	-59%
Alte elemente financiare, net	(10,857)	(5,190)	5,667	-52%
Total	46,059	(89,284)	(135,343)	-294%

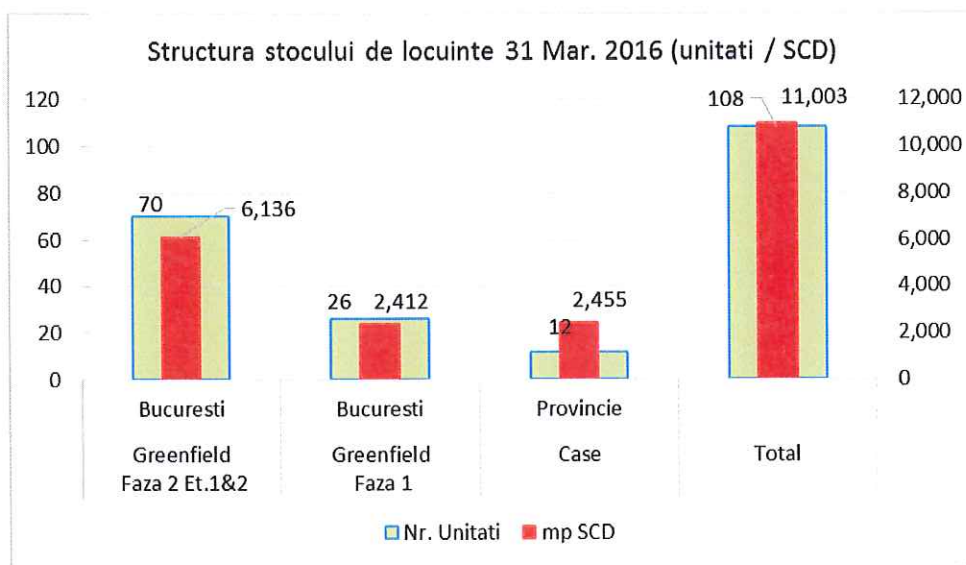
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

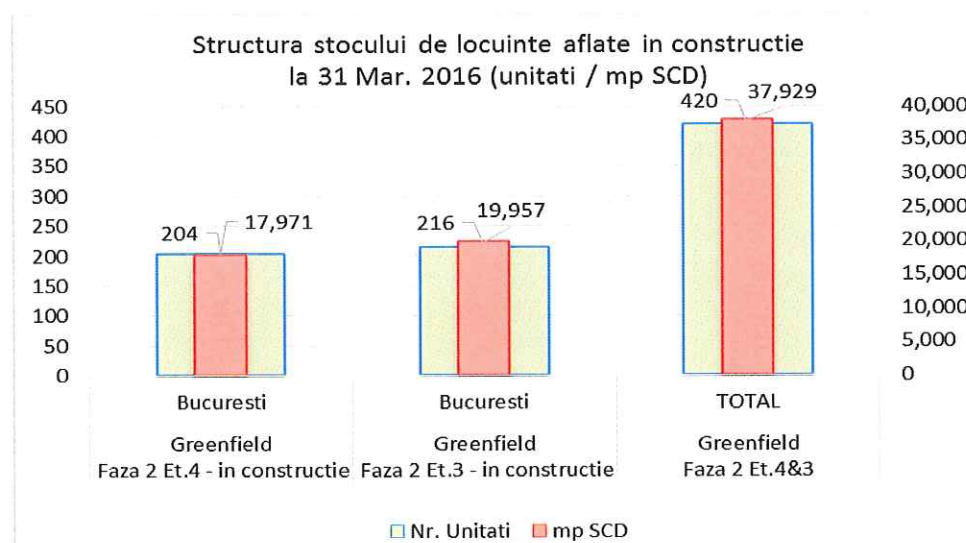
7. Stocuri

a) Apartamente si case

La sfarsitul primului trimestru din 2016 existau in stoc un numar de 108 case si apartamente complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 11.003 mp. Pentru deprecierea stocurilor de produse finite si a stocurilor de productie in curs de executie au fost inregistrate provizioane la decembrie 2015 care au fost mentinute si la martie 2016. Situatia detaliata a stocurilor de case si apartamente la data de 31 martie 2016 este urmatoarea:



Etapele 3 si 4 din Ansamblul Salcamilor (216, respectiv 204 apartamente), care au demarat in vara anului 2015, sunt receptionate in cursul anului 2016.



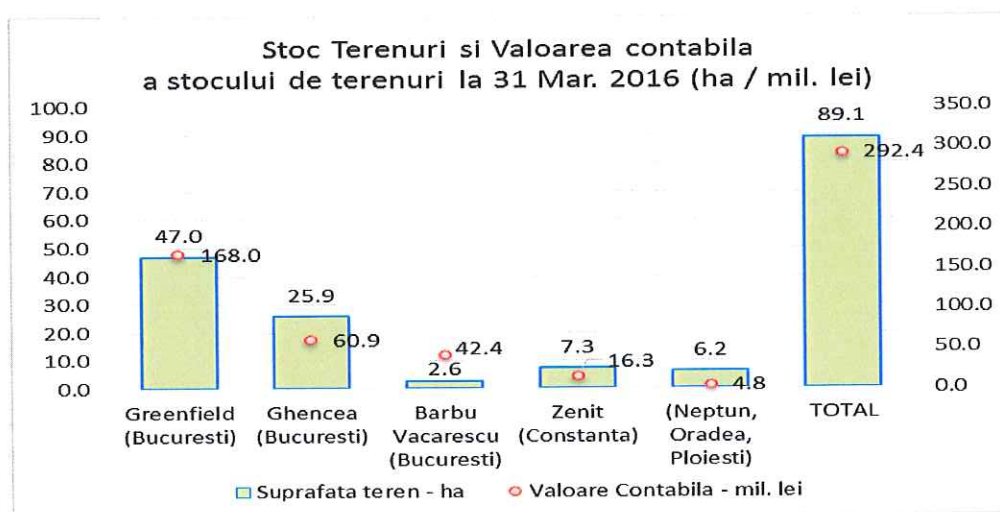
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

b) Terenuri

La sfarsitul trimestrului 1 2016, existau in stoc aproximativ 891.000 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 la decembrie 2015.

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



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

Valoarea totala a produselor in curs de executie amenajare/retele la data de 31 martie 2016 este de aproximativ 17,5 mil. lei.

8. Numerar si echivalente de numerar

	31-Dec-15	31-Mar-16
Conturi curente	17,063,991	23,758,059
Numerar	3,666	3,597
Avans spre decontare	13,163	6,604
	17,080,821	23,768,261

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

9. Imprumuturi pe termen lung si scurt

La data de 31 martie 2016, situatia imprumuturilor bancare era urmatoarea:

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Valoare contract	Sold 31.03.2016	Sold 31.03.2016	Total sold dupa reevaluare	Termen scurt	Termen lung
				(euro)	(lei)	(euro)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)
301/30.08.2006	Piraeus Bank Grecia suc. Londra	EURO	21-Oct-17	12,807,270		3,428,702		15,339,325	8,947,600	6,391,725
50070066 / 25.07.2007	Banca Romaneasca	EURO	21-Oct-16	22,306,796		192,189		859,815	859,815	0
717/13.11.2015	Banca Transilvania-Lipscani	RON	12-May-17		18,253,000		11,884,431	11,884,431	0	11,884,431
718/13.11.2015	Banca Transilvania-Lipscani	RON	12-Nov-16		4,041,000		2,679,917	2,679,917	2,679,917	0
BA1589 / 11.11.2015	Libra Internet Bank	RON	11-Nov-19		29,266,059		16,776,802	16,776,802	0	16,776,802
TOTAL				35,114,066	51,560,059	3,620,890	31,341,150	47,540,289	12,487,332	35,052,958

10. Provizioane

La 31 martie 2016, provizioanele in sold sunt urmatoarele :

a) Provizioane aferente litigiilor - referitor la Procesul verbal intocmit de ANAF in anul 2010, in urma refacerii pariale 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 si sume aferente dosarului penal nr. 60772/3/2011 in care este parte responsabila civilmente in cuantum de 19,1 mil. lei din care 1,9 mil. lei in 2013 si 17,2 mil lei in 2015.

In acest dosar s-a pronuntat Curtea de Apel Bucuresti Sectia I Penala prin decizia penala 527/24.03.2016. Hotararea este definitiva. In ceea ce priveste partea responsabila civilmente, instanta a dispus obligarea inculpatei STEGARU RUXANDRA MARIA, in solidar cu partile responsabile civilmente Sqrw Development SRL si Impact Developer&Contractor SA, la plata catre partea civila a sumei de 3.284.466 lei, cu titlu de daune materiale, la care se adauga obligatii fiscale accesorii aferente debitului, calculate de la data scadentei obligatiei de plata si pana la data achitarii integrale a debitului. ANAF a

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

emis deciziei nr. 769460/15.04.2016, în cuantum de 9.279.953 lei, suma achitata integral in data de 20.04.2016. Provizionul aferent litigiului va fi ajustat in luna aprilie 2016, conform deciziei emise de ANAF.

Soldul la 31 martie 2016 al provizioanelor pentru litigii este:

Provizioane	31-Mar-16
Provizioane pentru litigii	19.820.000
Provizioane pentru impozite amanate	6.618
TOTAL	19.826.618

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 2,7 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 3,1 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 31 martie 2016 este de 10,38 mil. lei.

11. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2016

Anul 2016 a fost marcat pe de o parte de pregatirea documentatiei in vederea autorizarii constructiei unui cartier nou in Greenfield II, Ansamblul Platanilor, iar pe de alta parte de finalizarea lucrarilor la etapele 3 si 4.

Noile dezvoltari rezidentiale vor beneficia de toate avantajele locatiei comunicate sub brandul Greenfield (900 ha de padure, in vecinatatea Padurii Baneasa, la 5 minute de zona comerciala Baneasa - Metro Cash&Carry, Selgross, IKEA, Mobexpert, Carrefour Feeria, Bricostore, acces imediat la DN1 Bucuresti - Ploiesti, la 10 minute de cele doua aeroporturi: Baneasa si Henri Coanda).

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

In primul trimestru al anului 2016 s-au semnat vanzari, rezervari si promisiuni de vanzare-cumparare din etapele 2, 3 si 4 ale Ansamblului Salcamilor, intr-un ritm din ce in ce mai intens.

Astfel, la 31 martie 2016 erau 185 de promisiuni si rezervari, gradul de precontractare a apartamentelor din etapele 2,3 si 4 scoase la vanzare, fiind de 60%.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

In privinta cartierului Greenfield, obiectivul managementului este ca in primavara si vara anului 2016 sa demareze lucrarile de constructie la un nou ansamblu rezidential – Ansamblul Platanilor, care va cuprinde 39 de blocuri si 888 apartamente, totalizand 90.000 mp.

In anul 2016 societatea intentioneaza sa vanda loturi de teren in suprafata de 10.000 mp in Constanta.

De asemenea, 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.

Totodata, in anul 2016 se continua 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.

Un alt obiectiv major al societatii in anul 2016, este demararea documentatiei tehnice pentru dezvoltarea unui nou proiect rezidential in Bucuresti, in zona Prelungirea Ghencea - Bd. Timisoara, unde societatea detine un teren in suprafata de aproximativ 26 ha.

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

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

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 7 noiembrie 2015 a aprobat modificarea conditiilor emisiunii de obligatiuni, iar managementul companiei a inceput demersurile pentru realizarea prospectului de emisiune.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

12. 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 martie 2016 este de 53 mil. EUR.

Evolutie pret actiune IMPACT (aprilie 2015 – martie 2016)



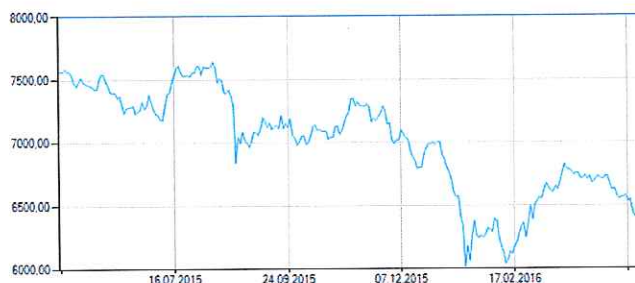
Evolutie Indice BET (aprilie 2015 – martie 2016)

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 21.04.2016 se numara: Gheorghe Iaciu detinea 49,48%, Andrici Adrian detinea 15,27% din capitalul social, iar 35,25% era detinut de alti actionari.

La 21.04.2016, 30,15% dintre actiuni erau detinute de persoane juridice si 69,85% din actiuni erau detinute de persoane fizice.

La 31 martie 2016 indicele BET a inregistrat o scadere de 3.8% fata de inceputul anului, iar actiunile IMP au inregistrat o scadere de 9.6% (0.85 lei/actiune la 31.03.2016 fata de 0.94 lei/actiune la 31.12.2015).



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

13. Indicatori de performanta

Indicatori bursieri - evolutie:

Indicatori	31-Dec-13	31-Dec-14	31-Dec-15	31-Mar-16
Nr de actiuni	197,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Pret pe actiune	0.544	1.485	0.94	0.85
Capitalizare bursiera (RON)	107,639,416	412,631,862	261,194,580	236,186,588
Curs de schimb	4.4847	4.4821	4.5245	4.4634
Capitalizarea bursiera (EUR)	24,001,475	92,062,172	57,728,938	52,916,294
Activ net contabil (RON)	281,430,511	365,579,741	361,140,518	366,190,830
Activ net contabil (EUR)	62,753,475	81,564,387	79,818,879	82,043,023
Profitul anual (RON)	(42,457,620)	4,091,143	(4,459,409)	5,050,312
Profitul anual (EUR)	(9,607,970)	920,475	(1,003,242)	1,128,864
Castigul pe actiune (RON)	-0.215	0.015	-0.016	0.018
Castigul pe actiune (EUR)	(0.049)	0.003	(0.004)	0.004
NAV/Share (RON)	1.422	1.316	1.300	1.318
NAV/Share (EUR)	0.317	0.294	0.287	0.295
Prima/discount fata de activul net contabil	-62%	13%	-28%	-36%

In cursul anului 2015 dar si in primul trimestru 2016, actiunile societatii au inregistrat scaderi, influentate atat de evolutia pietei locale, cat si a celor externe. Bursele au fost puternic afectate de incetinirea economiei chineze, de problemele legate de cresterea dobanzii de referinta din SUA si de prabusirea pretului petrolului.

Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	31-Dec-13	31-Dec-14	31-Dec-15	31-Mar-16
Rentabilitatea Activelor	-11.42%	0.93%	-0.95%	1.09%
Rentabilitatea Capitalurilor	-15.09%	1.12%	-1.23%	1.38%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	24.28%	17.32%	22.88%	21.17%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	75.72%	82.68%	77.12%	78.83%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	21.19%	10.05%	10.81%	12.98%
Lichiditatea curenta	3.26	4.54	2.79	4.67
Lichiditatea imediata	0.43	0.34	0.51	0.90

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale la 31 Martie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

14. Auditori

Prin hotararea AGA din aprilie 2016 s-a prelungit contractul cu actualul auditor financiar extern al Societatii, DELOITTE AUDIT SRL, pentru un mandat de 1 (un) an.

Situatiile financiare de la 31 martie 2016 nu sunt auditate.

Presedinte CA

Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar

Bogdan Geanta