

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA



Situatii financiare individuale neauditate la 30 Iunie 2016

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

Cuprins:

	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 iunie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

	31-Dec-2015	30-Jun-2016
ACTIVE		
Imobilizari corporale	5,722,775	5,977,284
Imobilizari necorporale	117,491	177,529
Investitii imobilizare	214,898,889	188,085,509
Active financiare	14,377,226	14,377,226
Creante imobilizate	11,367,047	11,544,710
Total active imobilizate	246,483,428	220,162,258
Stocuri	177,887,026	219,718,107
Creante comerciale si alte creante	26,405,139	17,067,234
Cheltuieli in avans	118,140	87,106
Numerar si echivalente de numerar	17,080,848	11,837,329
Total active curente	221,491,153	248,709,776
Total active	467,974,581	468,872,034
Capital social	285,330,158	285,330,158
Prime de capital	84,175,480	84,175,480
Rezerve din reevaluare	3,190,469	3,111,956
Alte rezerve	3,859,821	3,938,335
Rezultat reportat	(10,956,001)	(15,415,410)
Profitul net al perioadei	(4,459,409)	13,744,785
Total capitaluri proprii	361,140,518	374,885,304
Imprumuturi	13,228,061	32,628,270
Datorii comerciale si alte datorii	2,832,954	3,111,266
Impozit amanat	13,000,347	13,000,347
Total datorii pe termen lung	29,061,362	48,739,883
Imprumuturi	32,560,942	25,402,234
Datorii comerciale si alte datorii	25,384,120	18,457,995
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	19,827,639	1,386,618
Total datorii curente	77,772,701	45,246,847
Total datorii	106,834,063	93,986,730
Total capitaluri proprii si datorii	467,974,581	468,872,034

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar
Bogdan Geanta



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 iunie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia rezultatului global la 30 Iunie 2016

	30-Jun-2015	30-Jun-2016
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	49,924,526	51,832,749
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(35,558,094)	(36,720,960)
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	14,366,432	15,111,789
Venituri din inchirieri	654,747	745,130
Venituri din costuri operationale refacturate chiriilor	1,484,920	1,102,441
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(1,266,400)	(1,046,768)
Venit net din refacturari	873,267	800,803
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	3,490,922	1,434,154
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(3,408,366)	(1,304,721)
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	82,556	129,433
Venituri din prestari servicii	51,288	12,255
Consum de materii prime si materiale	(339,847)	(301,037)
Servicii prestate de terti	(2,580,702)	(3,290,231)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(3,195,407)	(3,403,163)
Alte venituri operationale	1,341,065	505,063
Alte cheltuieli operationale	(3,130,864)	(2,496,228)
Alte venituri operationale - Litigiu ANAF	-	6,520,563
Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net	(7,854,467)	(2,452,778)
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii (EBITDA)	7,467,788	13,589,247
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(313,865)	(300,266)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	693,043	931,591
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare	379,178	631,325
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor (EBIT)	7,846,966	14,220,572
Costuri de finantare	(834,242)	(493,428)
Venituri financiare	23,186	12,394
Diferente de curs valutar	75,863	51,329
Alte elemente financiare, net	(43,012)	(46,082)
Rezultat financiar	(778,205)	(475,787)
Profit brut (EBT)	7,068,761	13,744,785
Impozit de profit	-	-
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	7,068,761	13,744,785

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar
Bogdan Geanta



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale la 30 iunie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 30 iunie 2016

	Capital social ajustat	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total
Sold la 1 ianuarie 2015	285,330,158	84,175,480	1,095,170	5,934,934	(10,956,001)	365,579,741
Total rezultat global aferent perioadei						
Rezultatul perioadei					(4,459,409)	(4,459,409)
Alte elemente ale rezultatului global						0
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute	-	-	20,187	-	-	20,187
Reversarea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate, net	-	-	-	-	-	-
Datorie privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	(2,057,455)	2,057,455	-	-
Alte transferuri			4,132,567	(4,132,567)		
Rezerva legala constituita	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	2,095,299	(2,075,112)	-	20,187
Tranzactii cu actionarii, recunoscute direct in capitalurile proprii	-	-	2,095,299	(2,075,112)	(4,459,409)	(4,439,222)
Majorarea capitalului social						
Total tranzactii cu actionarii, recunoscute direct in capitalurile proprii	-	-	2,095,299	(2,075,112)	(4,459,409)	(4,439,222)
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	2,095,299	(2,075,112)	(4,459,409)	(4,439,222)
Sold la 31 decembrie 2015	285,330,158	84,175,480	3,190,469	3,859,821	-15,415,410	361,140,518
Sold la 1 ianuarie 2016	285,330,158	84,175,480	3,190,469	3,859,821	(15,415,410)	361,140,518
Total rezultat global aferent perioadei						
Rezultatul perioadei	-	-	-	-	13,744,785	13,744,785
Alte elemente ale rezultatului global						
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute	-	-	(78,513)	78,513	-	-
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	(78,513)	78,513	-	-
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	(78,513)	78,513	13,744,785	13,744,785
Sold la 30 iunie 2016	285,330,158	84,175,480	3,111,956	3,938,335	(1,670,625)	374,885,304

Situatia fluxurilor de trezorerie la 30 Iunie 2016

	30-Jun-2016
Fluxuri de trezorerie din activitatile de exploatare	
Profit inainte de impozitare	13,744,785
Amortizare	300,266
Cresteri /(Reduceri) in provizioane pentru riscuri si cheltuieli	8,132,154
Costuri de finantare	(527,116)
Diferente de curs valutar	51,329
Fluxuri de trezorerie inainte de modificarile in activele si pasivele aferente activitatii de exploatare	21,701,418
Reduceri /(Cresteri) ale creantelor comerciale si alte creante	9,191,276
Reduceri /(Cresteri) ale stocurilor	(17,254,012)
Cresteri /(Reduceri) ale datoriilor comerciale si alte datorii	(32,289,398)
Numerar net din activitatile de exploatare	(18,650,716)
Fluxuri de trezorerie din activitatile de investitii	
Numerar net folosit in activitatile de investitii	689,907
Fluxuri de trezorerie din activitatile de finantare	
Incasari / (Plati) din imprumuturi	12,241,502
Dobanzi platite	527,116
Diferente de curs valutar	(51,329)
Numerar net folosit in activitatile de finantare	12,717,289
Creștere/(Reducere) neta de numerar si echivalente de numerar	(5,243,520)
Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioadei	17,080,848
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei	11,837,329

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 privata 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 **prima societate** activa 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 **lansat in premiera** in Romania conceptul de ansamblu rezidential 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 30 Iunie 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: **cartierul rezidential GREENFIELD** din Bucuresti.

In data de 6 noiembrie 2014 a avut loc lansarea noii faza de dezvoltare a cartierului GREENFIELD.

Ansamblul Salcamilor este primul complex dezvoltat in noua etapa, in GREENFIELD II, alaturandu-se celor cinci cartiere deja existente – Blue, Rubin, Topaz, Onix si Quartz. In perioada iunie 2014 – iulie 2016, in Ansamblul Salcamilor s-au construit 35 de blocuri cu regim de inaltime P+5, alcatuite din 924 apartamente cu 2, 3 si 4 camere fiecare.

Totodata s-a demarat constructia **Ansamblului Platanilor**, respectiv 39 de blocuri avand 888 apartamente, ce vor fi finalizate etapizat, incepand cu Q1/2017.

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 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 30 Iunie 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.

Structura sintetica consolidata a detinatorilor de instrumente financiare care detin cel putin 10% din capitalul social la data de **30 iunie 2016**, a fost urmatoarea:

Actionar	Detinere*)
Iaciu Gheorghe	49.48%
Andrici Adrian	15.24%
SWISS CAPITAL / SAI SWISS CAPITAL AM / FDI ACTIVE DINAMIC / APOSTOL SORIN	10.46%
Alte persoane fizice si juridice	24.82%
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, Director General si Director 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.

Incepand cu data de 14 decembrie 2015, Consiliul de Administratie al IMPACT l-a numit provizoriu pe Dl. Liviu Stan in functia de Director General.

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.

Conducerea Executiva a Companiei

Consiliul de Administratie a decis ca Dl. Liviu Stan, Director General 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.

4. Titluri de participare detinute la entitati afiliate

Denumirea societatii	Sediul Social	Valoarea capitalului social	Valoare investitie IMPACT 30-Jun-2016	Procent de participare IMPACT 30-Jun-2016
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 ofririi 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 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 30 Iunie 2016 au fost mentinute provizioanele pentru deprecierea participatiilor detinute la entitatile afiliate, provizioane care sunt in suma de 8,1 mil. lei.

5. Venituri operationale inregistrate in semestrul I 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:

	30-Jun-2015	30-Jun-2016	Diferenta valoare	%
Venituri din vanzarea produselor finite	49,924,526	51,832,749	1,908,223	4%
Venituri din inchirieri	654,747	745,130	90,383	14%
Venituri din utilitati refacturate	1,484,920	1,102,441	-382,479	-26%
Venituri din vanzare de investiti	3,490,922	1,434,154	-2,056,768	-59%
Alte venituri de natura operationala	1,392,353	517,318	-875,035	-63%
Alte venituri operationale - Litigiu ANAF	0	6,520,563	6,520,563	
Total	56,947,468	62,152,355	5,204,887	9%

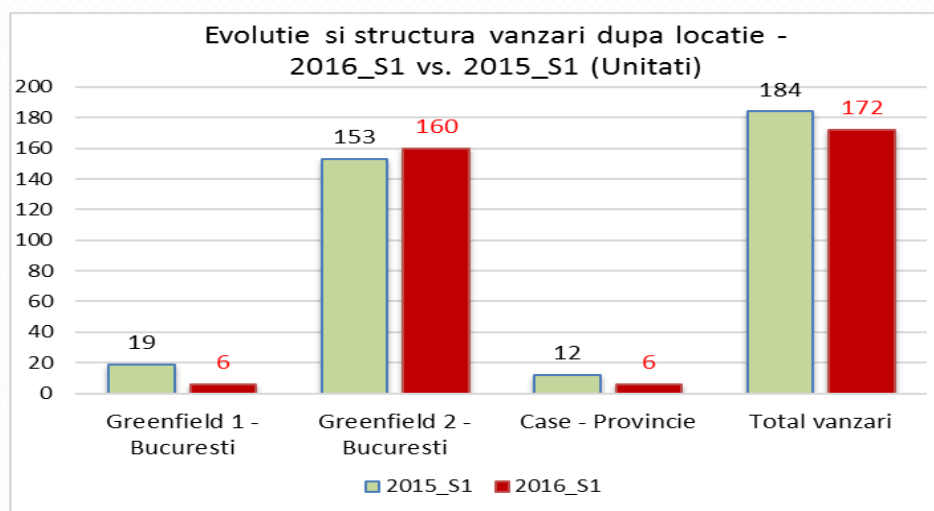
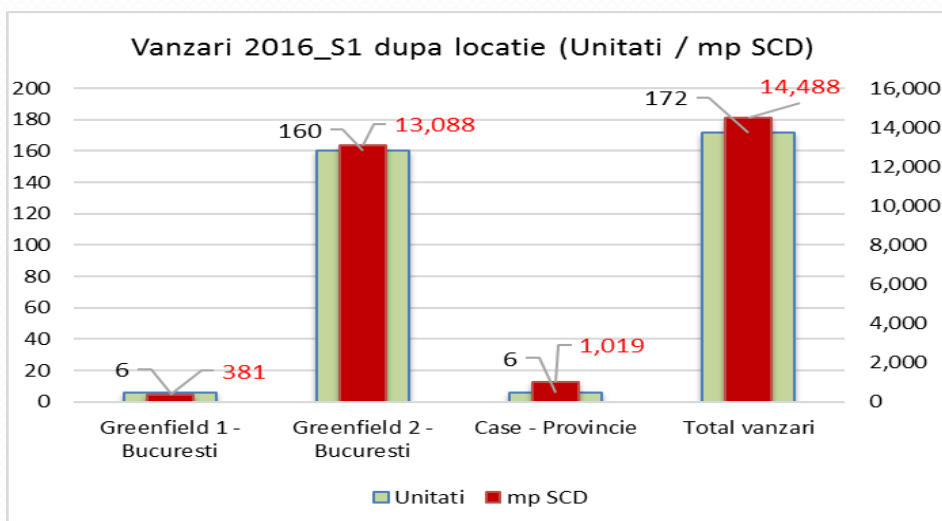
O influenta semnificativa in veniturile operationale a avut-o reluarea provizionului constituit pentru litigiul cu ANAF in dosarul 60772 /3/2011 pronuntat in 24 martie 2016 prin decizia penala 527/A pronuntata de Curtea de Apel.

a) Vanzari de apartamente si case

In primul semestru 2016 vanzarile au fost de **172 imobile** (apartamente si case) si **189 locuri de parcare**, totalizand o suprafata totala construita de 14.488 mp, cu 6% mai putin fata de primul semestru al anului precedent.

Evolutia vanzarilor dupa locatie este de 160 apartamente in Ansamblul Salcamilor, 6 apartamente in Greenfield I, 4 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 GREENFIELD, a generat cea mai mare contributie la vanzarile societatii – 160 de apartamente, respectiv 13.088 mp SCD.



Cresterea vanzarilor de apartamente in GREENFIELD a fost favorizata de calitatea 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 de la 1 ianuarie 2016 a valorii imobilelor care beneficiaza de tva redus de 5% a dus la o upgradare a preferintelor cumparatorilor, avand in vedere ca apartamentele de 4 camere au devenit mult mai atractive.

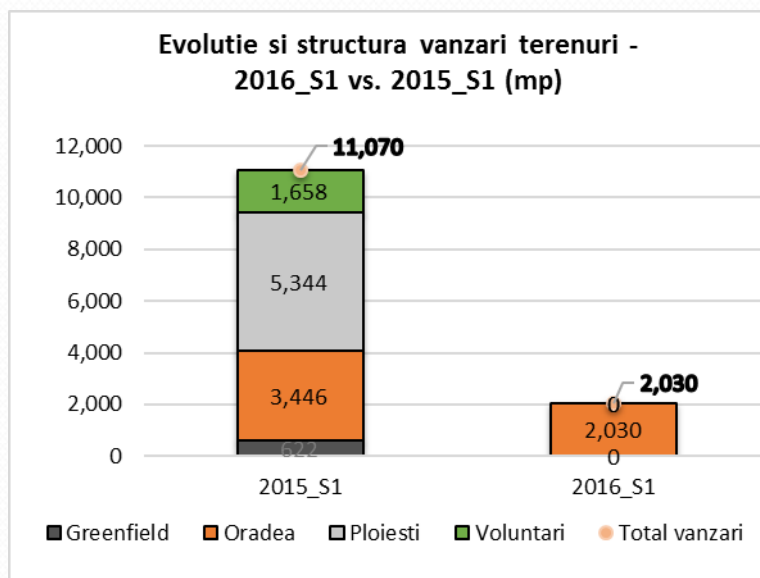
Vanzarile apartamentelor de 2 camere au crescut cu mult peste asteptari, ca efect a anuntarii sistarii/modificarii programului de creditare Prima Casa.

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 la finele primului semestru al anului 2016 mai erau doar 7 locuinte inchiriate.

c) Vanzarea de terenuri

In primul semestru al anului 2016 au fost vandute 3 loturi de teren la Oradea in suprafata de 2.030 mp. Comparativ cu semestrul I 2015, suprafata loturilor de teren vandute este de peste 5 ori mai mica.



6. Cheltuieli operationale

Cheltuielile operationale au scazut cu 2% fata de perioada similara din 2015. In comparatie cu un profit operational de 7.5 milioane lei EBITDA la 30 iunie 2015, profitul operational (EBITDA) de 13.59 milioane lei, a fost influentat de reluarea provizionului cu ANAF in litigiul din dosarul 60772.

	30-Jun-2015	30-Jun-2016	Diferenta	
			valoare	%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	-35,558,094	-36,720,960	-1,162,866	3%
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	-1,266,400	-1,046,768	219,632	-17%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	-3,408,366	-1,304,721	2,103,645	-62%
Consum de materii prime si materiale	-339,847	-301,037	38,810	-11%
Servicii prestate de terti	-2,580,702	-3,290,231	-709,529	27%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	-3,195,407	-3,403,163	-207,756	7%
Alte cheltuieli operationale	-3,130,864	-2,496,228	634,636	-20%
Total	-49,479,680	-48,563,108	916,572	-2%

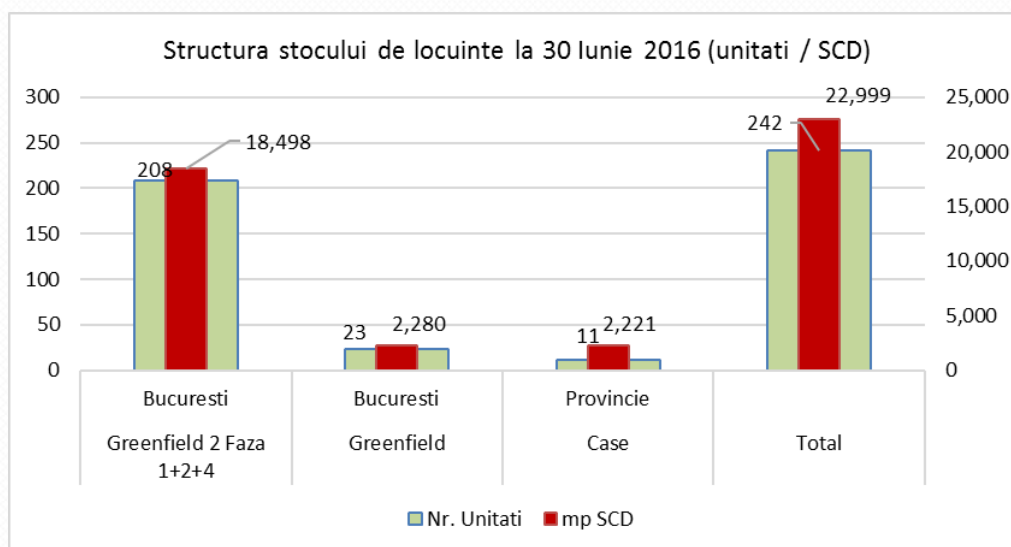
Cheltuielile cu dobanzile s-au diminuat cu peste 40 % pe seama rambursarii creditelor contractate, dar si a diminuarii dobanzii de referinta EURIBOR/ROBOR:

	30-Jun-2015	30-Jun-2016	Diferenta	
			valoare	%
Costuri de finantare	-834,242	-493,428	340,814	-41%
Venituri financiare	23,186	12,394	-10,792	-47%
Diferente de curs valutar	75,863	51,329	-24,534	-32%
Alte elemente financiare, net	-43,012	-46,082	-3,070	7%
Total	-778,205	-475,787	302,418	-39%

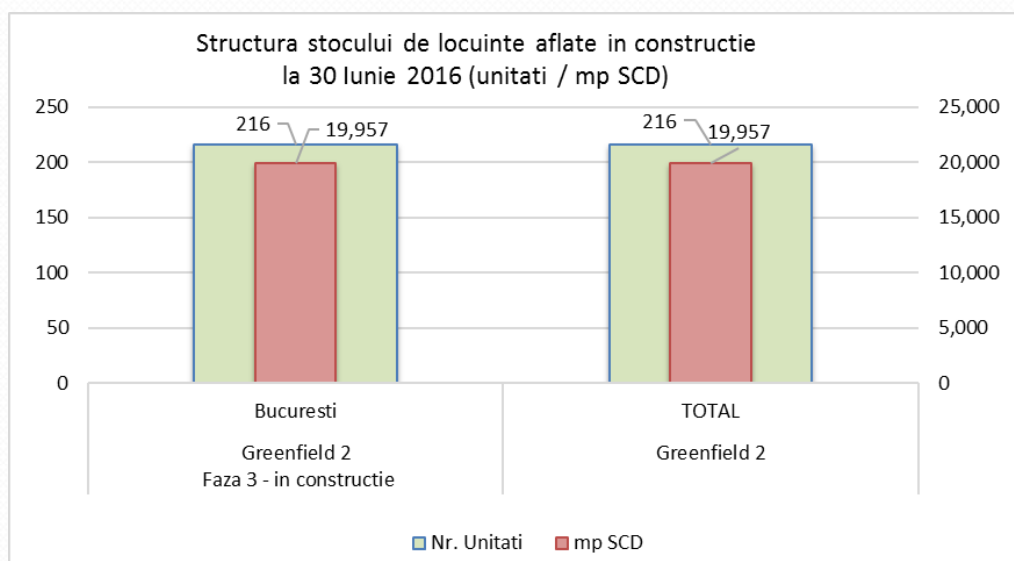
7. Stocuri

a) Apartamente si case

La sfarsitul primului semestru din 2016 existau in stoc un numar de 242 case si apartamente complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 22.999 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 in acest semestru. Situatiile detaliate a stocurilor de case si apartamente la data de 30 iunie 2016 este urmatoarea:



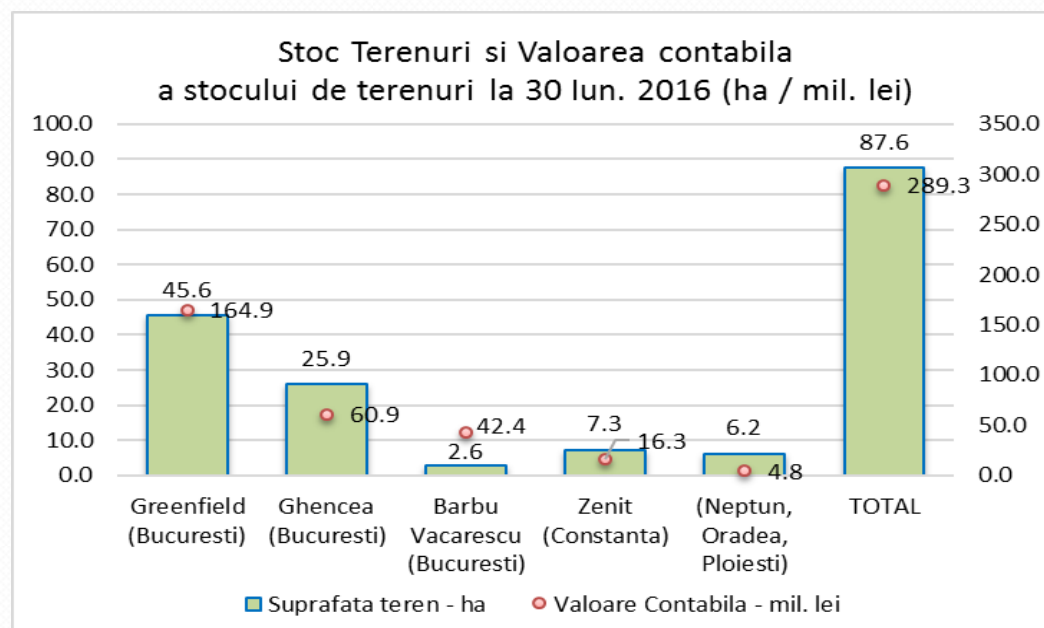
Etapa 3 din Ansamblul Salcamlor (216 apartamente), care a demarat in toamna anului 2015, va fi receptionata in cursul semestrului 2 / 2016.



b) Terenuri

La sfarsitul semestrului I 2016, existau in stoc aproximativ 876.000 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 30 Iunie 2016 este de aproximativ 13,8 mil. lei.

8. Numerar si echivalente de numerar

	31-Dec-15	30-Jun-2016
Conturi curente	17,064,018	11,812,835
Numerar	3,666	12,320
Avans spre decontare	13,164	12,175
	17,080,848	11,837,329

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale la 30 iunie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

9. Imprumuturi pe termen lung si scurt

La data de 30 Iunie 2016, situatia imprumuturilor bancare era urmatoarea:

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Valoare contract	Sold 30-Jun-2016	Sold 30-Jun-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		2,928,702		13,240,660	9,042,000	4,198,660
717 / 13.11.2015	Banca Transilvania-Lipscani	RON	12-May-17		18,253,000		13,374,354	13,374,354	13,374,354	
718 / 13.11.2015	Banca Transilvania-Lipscani	RON	12-Nov-16		4,041,000		2,912,541	2,912,541	2,912,541	
BA1589 / 11.11.2015	Libra Internet Bank	RON	11-Nov-19		29,266,059		28,429,610	28,429,610		28,429,610
TOTAL				12,807,270	51,560,059	2,928,702	44,716,505	57,957,164	25,328,895	32,628,270

10. Provizioane

La 30 Iunie 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 7296/2/2011 privind penalitatile rezultate din actul de control a fost suspendat pana la pronuntarea definitiva si irevocabila din dosarul 11833/2/2010 care a fost solutionat in data de 21.06.2016. Dosarul 7296/2/2011 va fi impus pe rol.

Pentru dosarul 11833/2/2010, a fost pronuntata decizia nr. 2057 in data de 21.06.2016 cu urmatorul dispozitiv: "Admite recursul declarat de parata ANAF impotriva sentintei nr.2349 din 24 septembrie 2015 a Curtii de Apel Bucuresti – Sectia a VIII-a de contencios administrativ si fiscal. Modifica sentinta recurata, in sensul ca respinge actiunea formulata de reclamanta Impact Developer & Contractor S.A., ca neintemeiata. Irevocabila." Sumele rezultate de plata din acest dosar vor compensa cu TVA solicitat la rambursat. Suma provizionata pentru acest dosar este de 1.380.000 lei.

Provizionul constiuit de companie aferent dosarului penal nr. 60772/3/2011 in care era parte responsabila civilmente, in cuantum de 19,1 mil. lei din care 1,9 mil. lei constituit in 2013 si 17,2 mil lei in 2015, a fost ajustat in aprilie 2016, conform deciziei emise de ANAF.

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, în 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, debit

principal, 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 in valoare de 9.237.888 lei. ANAF a emis decizile de impunere nr. 771363.1/15.07.2016 si 771.363/15.07.2016, prin care se stabileste suma totala de plata debit principal plus majorari/penalitati, în cuantum de 12.522.354 lei, suma achitata integral in data de 20.04.2016. Societatea va face toate diligentele necesare in vederea recuperarii prejudiciului si s-a deschis pe rolul Tribunalului Bucuresti, sectia a III a civila, dosarul 18236/3/2016, cu primul termen in data de 20.10.2016, avand ca obiect actiune in regres, impotriva lui Stegaru Ruxandra Maria.

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 2,7 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 Iunie 2016 este de 13,27 mil. lei.

Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2016

Inceputul anului 2016 a fost marcat pe de o parte de demararea constructiei Ansamblului Platanilor, iar pe de alta parte de finalizarea lucrarilor la etapele 3 si 4 din Ansamblul Salcamilor.

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 semestru 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 30 Iunie 2016 erau 185 de promisiuni si rezervari, gradul de precontractare a apartamentelor din etapele 2,3 si 4 scoase la vanzare, fiind de 60%.

In privinta cartierului Greenfield, obiectivul managementului este ca anul viitor sa se finalizeze lucrarile de constructie la noul 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.

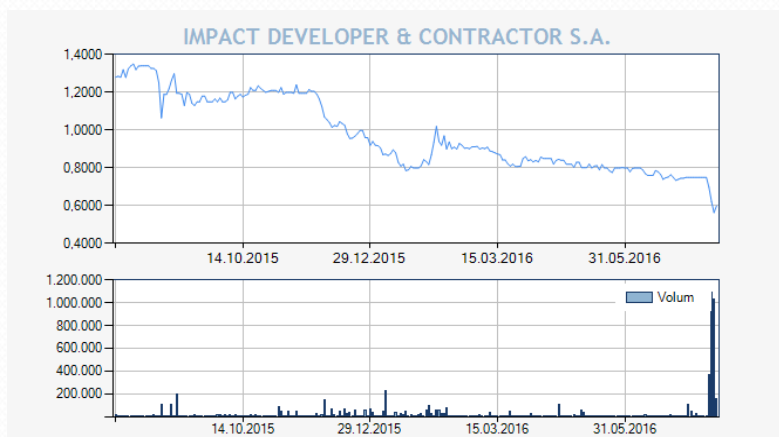


11. Piata de Capital

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 iunie 2016 este de 46 mil. EUR.

Evolutie pret actiune IMPACT (iulie 2015 –iunie 2016)



Evolutie Indice BET (iulie 2015 –iunie 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 comunicarii catre BVB, printre actionarii care detineau peste 10% din actiunile firmei la data de 30.06.2016 se numara: Gheorghe Iaciu detinea 49,48%, Andrici Adrian detinea 15,24% din capitalul social, iar 35,27% era detinut de alti actionari.

La 30.06.2016, 25,25% dintre actiuni erau detinute de persoane juridice si 74,75% din actiuni erau detinute de persoane fizice.

La 30 Iunie 2016 indicele BET a inregistrat o scadere de 7.6% fata de inceputul anului, iar actiunile IMP au inregistrat o scadere de 20% (0.75 lei/actiune la 30.06.2016 fata de 0.94 lei/actiune la 31.12.2015).

12. Indicatori de performanta

Indicatori bursieri - evolutie:

Indicatori	31-Dec-13	31-Dec-14	30-Jun-15	31-Dec-15	30-Jun-16
Pret pe actiune	0.544	1.485	1.434	0.94	0.75
Nr de actiuni	197,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (RON)	107,639,416	412,631,862	398,460,667	261,194,580	208,399,931
Curs de schimb	4.4847	4.4821	4.4735	4.5245	4.5210
Capitalizarea bursiera (EUR)	24,001,475	92,062,172	89,071,346	57,728,938	46,095,981
Activ net contabil (RON)	281,430,511	365,579,741	372,648,501	361,140,518	374,885,304
Activ net contabil (EUR)	62,753,475	81,564,387	83,301,330	79,818,879	82,920,881
Profitul anual / Semestrial (RON)	(42,457,620)	4,091,143	7,068,761	(4,459,409)	13,744,785
Profitul anual / Semestrial (EUR)	(9,607,970)	920,475	1,589,521	(1,003,242)	3,058,107
Castigul pe actiune (RON)	-0.215	0.015	0.025	-0.016	0.049
Castigul pe actiune (EUR)	(0.049)	0.003	0.006	(0.004)	0.011
NAV/Share (RON)	1.422	1.316	1.341	1.300	1.349
NAV/Share (EUR)	0.317	0.294	0.300	0.287	0.298
Prima/discount fata de activul net contabil	-62%	13%	7%	-28%	-44%

In primul semestru al anului 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, preturile minime la petrol din luna februarie și cel mai recent eveniment - rezultatul referendumului din Marea Britanie.

Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	31-Dec-13	31-Dec-14	31-Dec-15	30-Jun-16
Rentabilitatea Activelor	-11.42%	0.93%	-0.95%	2.93%
Rentabilitatea Capitalurilor	-15.09%	1.12%	-1.23%	3.67%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	24.28%	17.32%	22.83%	20.05%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	75.72%	82.68%	77.17%	79.95%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	21.19%	10.05%	12.68%	15.48%
Lichiditatea curenta	3.26	4.54	2.85	5.50
Lichiditatea imediata	0.43	0.34	0.56	0.64

EPRA¹ Activ Net Contabil:

Descriere	31-Dec-15	30-Jun-2016
IFRS Activ Net Contabil	361,140,518	374,885,304
Numar de actiuni	277,866,574	277,866,574
IFRS Activ Net Contabil/Actiune	1.30	1.35
Reevaluarea stocuri/terenuri disponibile la vanzare	65,476,258	71,442,378
Include/Exclude:		
Impozit amanat	13,000,347	13,000,347
EPRA Activ Net Contabil	439,617,123	459,328,029
EPRA Activ Net Contabil/Actiune	1.58	1.65

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

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

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

13. 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 30 Iunie 2016 **nu sunt auditate**.

Presedinte CA

Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar

Bogdan Geanta

