



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Sediu: Voluntari, Șos. Pipera-Tunari nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, et. 6, 7, Jud. Ilfov.

Punct de lucru: Willbrook Platinum Business & Convention Center,

Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sect. 1,

Tel.: 021– 230.75.70/71/72, fax: 021– 230.75.81/82/83, mobil: 0729.100.001

Capital social subscris și integral vărsat: 277.866.574 RON

Înmatriculat la O. R. C. de pe lângă T. M. B. sub nr. J 23/1927/2006, C.I.F. RO 1553483

Operator de date cu caracter personal, înscrisă în Registrul de Evidență a Prelucrării de Date cu Caracter Personal nr. 3406



Raport trimestrial
Trimestrul I / 2018

Data raportului: 14.05.2018

Denumirea entității emitente: **SC IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**

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

Punct de lucru: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sect. 1,

Numărul de telefon/fax: 230.75.81/82/83/ 230.75.70/71/72

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului J23/1927/2006

Capital social subscris și vărsat: 277.866.574 RON

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: Bursa de Valori București

1. Situația economico-financiara

1.1. Prezentarea unei analize a situației economico-financiare pentru T1/2018, comparativ cu perioada similara a anului anterior.

Analiza elementelor de rezultat

Rezultatul operational (EBITDA) de 12% realizat de IMPACT in primul trimestru al anului 2018 este egal cu cel al perioadei similare a anului trecut.

Valoarea medie unitara a vanzarilor a crescut cu 16% conform mixului de unitati si pret realizat, aferent fazelor de dezvoltare si vanzari curente. Vanzarile in unitati sunt de 35 de apartamente aferent trimestrului I din 2018, fata de perioada similara a anului trecut 48 de apartamente, iar valoarea medie pe apartament de 444.600 Lei, in primul trimestru din 2018 fata de valoarea medie de 384,400 Lei in aceeasi perioada a anului anterior.

Din totalul locuintelor vandute, 22 de apartamente s-au vandut din Ansamblul Salcamilor (Greenfield Bucuresti) si 13 apartamente din Ansamblul Platanilor (Greenfield Bucuresti).

In primul trimestru al anului 2018, IMPACT a inregistrat un rezultat net -351,5 mii Lei, datorat in principal costurilor de finantare aferente proiectelor in curs si/sau viitoare de dezvoltare.

Indicatorii financiari la data de 31 Martie 2018 sunt urmatoarii:

Indicatori conform IFRS (Lei)	Mar-17	Mar-18	Diferenta	
			valoare	%
Venituri operationale, din care:	20,303,819	17,080,246	-3,223,573	-16%
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	18,696,634	15,665,226	-3,031,408	-16%
Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chiriasilor	762,939	1,218,085	455,146	60%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	-	-	-	
Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	-	-	-	
Alte venituri de natura operationala	844,246	196,935	-647,311	-77%
Cheltuieli operationale, din care:	-17,735,973	-15,032,124	2,703,849	-15%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	-11,674,154	-8,391,340	3,282,814	-28%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	-867,273	-941,900	-74,627	9%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	-	-	-	
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	-272,025	-192,384	79,641	-29%
Servicii prestate de terti	-1,920,511	-2,344,584	-424,073	22%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	-2,070,151	-2,181,572	-111,421	5%
Alte cheltuieli de natura operationala	-931,859	-980,344	-48,485	5%
Rezultat operational	2,567,846	2,048,122	-519,724	-20%
Rezultat operational % din total venituri operationale	12.6%	12%		
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	-185,397	-241,999	-56,602	31%
Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	-500,548	-422,973	77,575	-15%
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	-	-	-	
Rezultat operational	1,881,901	1,383,150	-498,751	-27%
Costul financiar net	-120,465	-1,607,621	-1,487,156	1235%
Profit / Pierdere brut(a)	1,761,436	-224,471	-1,985,907	-113%
Impozit pe profit	-	-127,055	-127,055	
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	1,761,436	-351,526	-2,112,962	-120%

Rezultat financiar	31-Mar-17	31-Mar-18	Diferenta	
			Valoare	%
Costuri de finantare	-120,974	-1,872,765	-1,751,791	-1448%
Venituri financiare	32,746	224,667	191,921	586%
Diferente de curs valutar	-1,455	84,450	85,905	-5904%
Alte elemente financiare, net	-30,782	-43,973	-13,191	43%
Rezultat financiar	-120,465	-1,607,621	-1,487,156	1235%

Cheltuielile cu dobanzile au crescut pe seama atragerii de fonduri din emisiunile de obligatiuni pentru dezvoltari viitoare de proiecte rezidentiale cat si a utilizarii creditelor bancare in vederea finalizarii etapelor 7.2 si 7.3 din Ansamblul Platanilor.

Analiza elementelor de bilant

Elemente de activ	31-Dec-17	31-Mar-18	Diferenta	
			Valoare	%
Imobilizari corporale	8,684,244	8,657,423	-26,821	0%
Imobilizari necorporale	144,339	124,015	-20,324	-14%
Investitii imobilizate	193,342,626	193,342,626	-	0%
Active financiare	56,190,196	56,190,196	-	0%
Creante imobilizate	4,948,961	607,084	-4,341,877	-88%
Total active imobilizate	263,310,366	258,921,344	-4,389,022	-2%

Stocuri	297,294,269	292,716,759	-4,577,510	-2%
Creante comerciale si alte creante	26,171,573	29,563,531	3,391,958	13%
Cheltuieli in avans	90,403	298,134	207,731	230%
Numerar si echivalente de numerar	44,515,734	46,477,657	1,961,923	4%
Total active curente	368,071,979	369,056,081	984,102	0%
Total active	631,382,345	627,977,425	-3,404,920	-1%

Disponibilitatile banesti ale companiei au crescut cu 4% in primul trimestru al anului 2018 datorita in mare parte incasarilor din vanzarile inregistrate.

Elemente de pasiv	31-Dec-17	31-Mar-18	Diferenta	
			valoare	%
Capitaluri proprii	431,854,275	431,502,749	(351,526)	0%
Imprumuturi	132,900,915	129,377,461	3,523,454	-3%
Datorii comerciale si alte datorii	1,028,434	1,581,440	553,006	54%
Impozit amanat	21,210,395	21,210,395	-	0%
Total datorii pe termen lung	155,139,744	152,169,296	(2,970,448)	-2%
Imprumuturi	28,253,125	31,298,285	3,045,160	11%
Datorii comerciale si alte datorii	15,811,049	12,683,058	(3,127,991)	-20%
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	324,037	(115)	0%
Total datorii curente	44,388,326	44,305,380	(82,946)	0%
Total datorii	199,528,070	196,474,676	(3,053,394)	-2%
Total capitaluri proprii si datorii	631,382,345	627,977,425	(3,404,920)	-1%

Total elemente de activ si pasiv la 31 Martie 2018 sunt aproximativ la acelasi nivel fata de sfarsitul anului 2017.

Analiza elementelor de flux de numerar

Cresterea numerarului la sfarsitul primului trimestru din 2018 comparativ cu inceputul anului este determinata de incasarile aferente vanzarilor inregistrate.

	31-Mar-18
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	44,515,734
Numerar net din activitati de exploatare	2,492,504
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(138,880)
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	(391,701)
Numerar si echivalente de numerar la 31 martie 2018	46,477,657

Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	31-Dec-16	31-Mar-17	31-Dec-17	31-Mar-18
Rentabilitatea Activelor	6.11%	0.35%	8.29%	-0.06%
Rentabilitatea Capitalurilor	7.58%	0.45%	12.11%	-0.08%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	19.37%	22.09%	31.53%	31.29%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	80.63%	77.91%	68.47%	68.71%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	14.65%	17.15%	34.27%	37.24%
Lichiditatea curenta	6.39	5.92	8.38	8.33
Lichiditatea imediata	0.67	0.48	1.58	1.72

Viteza de rotatie a debitorilor-clienti	31-Dec-16	31-Mar-17	31-Dec-17	31-Mar-18
Sold mediu clienti (A)	32,320,160	27,521,387	28,640,661	30,291,902
Cifra de afaceri (B)	152,181,219	20,303,819	120,265,896	17,080,246
(A / B) * 90 zile	76	122	86	160
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	31-Dec-16	31-Mar-17	31-Dec-17	31-Mar-18
Cifra de afaceri (A)	152,181,219	20,303,819	120,265,896	17,080,246
Active imobilizate (B)	168,606,162	171,317,911	264,545,371	258,921,344
(A/B)	0.90	0.12	0.45	0.07

Indicatori bursieri - evolutie:

Indicatori	31-Dec-16	31-Mar-17	31-Dec-17	31-Mar-18
Pret pe actiune	0.7	0.702	1.05	0.998
Nr de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (RON)	194,506,602	195,062,335	291,759,903	277,310,841
Curs de schimb	4.5411	4.5511	4.6597	4.6576
Capitalizarea bursiera (EUR)	42,832,486	42,860,481	62,613,452	59,539,428
Activ net contabil (RON)	390,776,564	392,538,000	431,854,275	431,502,749
Activ net contabil (EUR)	86,053,283	86,251,236	92,678,558	92,644,871
Rezultat (RON)	29,610,137	1,761,436	52,306,703	-351,526
Rezultat (EUR)	6,593,511	387,282	11,282,966	-75,427
Castigul pe actiune (RON)	0.107	0.006	0.188	-0.001
Castigul pe actiune (EUR)	0.024	0.001	0.041	0.000
NAV/Share (RON)	1.406	1.413	1.554	1.553
NAV/Share (EUR)	0.31	0.31	0.33	0.33
Prima/discount fata de activul net contabil	-50%	-50%	-32%	-36%

2. Analiza activitatii societatii comerciale

In primul trimestru din 2018 s-a continuat vanzarea de apartamente din Ansamblul Salcamilor (etapele 2, 3 si 4) cat si din Ansamblul Platanilor (etapele 5 si 6).

In total, din Ansamblul **Salcamilor** de 924 apartamente, s-au tranzactionat **907 contracte (98%)** din 2014 pana la sfarsitul lunii martie 2018: **893** contracte de vanzare-cumparare si **14** promisiuni si rezervari.

Din Ansamblul **Platanilor** aflat in constructie, etapele 5 si 6, unde s-au finalizat 476 unitati, au fost incheiate **198 contracte (42%)** din 2017 pana la sfarsitul lunii martie 2018: **178** contracte de vanzare-cumparare si un numar de **20** de promisiuni si rezervari.

2.1. *Prezentarea si analiza evenimentelor care afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii, comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut.*

Detaliere in Notele la situatiile financiare.

2.2. *Prezentarea si analiza efectelor asupra situatiei financiare a societatii a tuturor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate.*

Societatea a demarat constructia Ansamblului Platanilor etapa 7, care va contine 18 blocuri avand 468 apartamente. In 2017 au fost incepute lucrarile la 12 blocuri (din cele 18 care fac obiectul proiectului) din etapa 7, respectiv 276 apartamente cu finalizarea programata in primul semestru al anului 2018. Pentru perioada ramasa din proiect, se urmareste livrarea apartamentelor dupa cum urmeaza: (i) 28.000 mp – se vor livra in primul semestru din 2018; si (ii) 14.000 mp – unde lucrarile vor incepe in primul semestru al anului 2018, livrarea este estimata pentru prima jumatate a anului 2019. Ansamblul Platanilor 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 acest sens, pe langa sursele proprii de finantare - profitul reinvestit, se urmareste cofinantarea cheltuielilor de dezvoltare prin credite bancare si emisiuni de obligatiuni.

Structura detaliata a cheltuielilor se regaseste in Notele la situatiile financiare.

3. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii comerciale.

In Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor care a avut loc la data de **28.04.2017**, au fost alesi prin vot secret 4 administratori pentru un mandat de 4 ani, pana in data de 27 aprilie 2021.

Consiliul de Administratie este format din 5 membri :

- Gavriel Vasile, Administrator;
- Laviniu Dumitru Beze, Administrator;
- Daniel Pandele, Administrator;
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator;
- Iuliana Mihaela Urda, Presedinte al Consiliului de Administratie.

Consiliul de Administratie a decis in sedinta din 15 septembrie 2017, conform art. 137 indice 2 din Legea nr. 31/1990, privind societatile, numirea domnului Gabriel Vasile in functia de administrator provizoriu, pana la intrunirea urmatoarei Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor.

In cadrul Adunarii Generale Ordinare din data de 30 octombrie 2017, Domnul Gabriel Vasile a fost ales administrator pentru un mandat valabil pana in data de 27 aprilie 2021.

Conducerea Executiva a Companiei

In data de 19 ianuarie 2018, Consiliul de Administratie al Impact a decis numirea domnului Bogdan Oslobeanu in functia de Director General al Societatii, pe un mandat de 4 ani, incepand din data de 1 martie 2018 pana la data de 22 februarie 2022. Acesta l-a inlocuit pe domnul Bartosz Puzdrowski, care a solicitat Societatii incetarea mandatului sau din motive personale, incepand cu data de 1 martie 2018.

Consiliul de Administratie a decis ca Dl. Bogdan Oslobeanu, Director General si Dl. Gabriel Vasile, Administrator, sunt imputerniciti sa reprezinte societatea, in conformitate cu prevederile art. 1432 alin 5 din Legea 31/1990, privind societatile comerciale, incepand cu data de 01.03.2018.

3.1 Descrierea cazurilor in care societatea a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare.

Societatea este la zi cu plata creditelor si a taxelor si impozitelor.

3.2 Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societate.

Drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise nu au fost modificate.

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Elisabeta Ion

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA



Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2018

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

Cuprins:

Situatia pozitiei financiare la 31 Martie 2018.....	3
Situatia rezultatului global <i>la 31 Martie 2018</i>	4
Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 31 Martie 2018.....	6
Situatia fluxurilor de trezorerie <i>la 31 Martie 2018</i>	8
Note explicative la situatiile financiare.....	10
1. Entitatea care raporteaza	10
2. Capitalul social	11
3. Conducerea societatii	11
4. Active financiare	12
5. Partile afiliate	13
6. Stocuri si investitii imobiliare.....	14
7. Numerar si echivalente de numerar	16
8. Imprumuturi pe termen lung si scurt	16
9. Provizioane.....	18
10. Venituri operationale inregistrate la 31 Martie 2018.....	18
11. Cheltuieli operationale inregistrate la 31 Martie 2018	19
12. Venituri si cheltuieli financiare inregistrate in trimestrul I 2018.....	20
13. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2018	20
14. Piata de Capital	21
15. Indicatori de performanta	22
16. Auditori	23

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia pozitiei financiare la 31 Martie 2018

	31-Dec-17	31-Mar-18
ACTIVE		
Imobilizari corporale	8,684,244	8,657,423
Imobilizari necorporale	144,339	124,015
Investitii imobiliare	193,342,626	193,342,626
Active financiare	56,190,196	56,190,196
Creante imobilizate	4,948,961	607,084
Total active imobilizate	263,310,366	258,921,344
Stocuri	297,294,269	292,716,759
Creante comerciale si alte creante	26,171,573	29,563,531
Cheltuieli in avans	90,403	298,134
Numerar si echivalente de numerar	44,515,734	46,477,657
Total active curente	368,071,979	369,056,081
Total active	631,382,345	627,977,425
Capital social	285,330,158	285,330,158
Prime de capital	68,760,070	68,760,070
Rezerve din reevaluare	3,024,548	3,024,548
Alte rezerve	8,430,119	8,430,119
Rezultat reportat	14,002,677	66,309,380
Profitul net al perioadei	52,306,703	(351,526)
Total capitaluri proprii	431,854,275	431,502,749
Imprumuturi	132,900,915	129,377,461
Datorii comerciale si alte datorii	1,028,434	1,581,440
Impozit amanat	21,210,395	21,210,395
Total datorii pe termen lung	155,139,744	152,169,296
Datorii comerciale si alte datorii	15,811,049	12,683,058
Imprumuturi	28,253,125	31,298,285
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	324,037
Total datorii curente	44,388,326	44,305,380
Total datorii	199,528,070	196,474,676
Total capitaluri proprii si datorii	631,382,345	627,977,425

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Elisabeta Ion

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditata la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia rezultatului global la 31 Martie 2018

	<u>31-Mar-17</u>	<u>31-Mar-18</u>
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	18,696,634	15,665,226
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(11,674,154)	(8,391,340)
<i>Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale</i>	<i>7,022,480</i>	<i>7,273,886</i>
Venituri din inchirieri	78,877	375,006
Venituri din costuri operationale refacturate chiriilor	684,062	843,079
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(867,273)	(941,900)
<i>Venit net din refacturari</i>	<i>(183,211)</i>	<i>(98,821)</i>
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	-	-
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	-	-
<i>Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Venituri din prestari servicii	26,728	-
Consum de materii prime si materiale	(272,025)	(192,384)
Venituri din capitalizari	-	-
Servicii prestate de terti	(1,920,511)	(2,344,584)
Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	-	-
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(2,070,151)	(2,181,572)
Alte venituri operationale	817,518	196,935
Alte cheltuieli operationale	(931,859)	(980,344)
Alte cheltuieli operationale - Litigiu ANAF	-	-
<i>Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net</i>	<i>(4,350,300)</i>	<i>(5,501,949)</i>
<i>Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierei si amortizarii (EBITDA)</i>	<i>2,567,846</i>	<i>2,048,122</i>
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(185,397)	(241,999)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	(500,548)	(422,973)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditare la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare	(685,945)	(664,972)
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare, net	-	-
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor (EBIT)	1,881,901	1,383,150
Costuri de finantare	(120,974)	(1,872,765)
Venituri financiare	32,746	224,667
Diferente de curs valutar	(1,455)	84,450
Alte elemente financiare, net	(30,782)	(43,973)
Rezultat financiar	(120,465)	(1,607,621)
Profit brut (EBT)	1,761,436	(224,471)
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	-	(127,055)
(Cheltuiala) / Venit cu impozitul pe profit amanat	-	-
Impozit de profit	-	(127,055)
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	1,761,436	(351,526)

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Elisabeta Ion

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 31 Martie 2018

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interese fara control	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2017	285,330,158	84,175,480	3,137,863	5,418,842	12,714,221	390,776,564	-	390,776,564
Total rezultat global aferent perioadei								
Rezultatul perioadei	-	-	-	-	52,306,703	52,306,703	-	52,306,703
Alte elemente ale rezultatului global								
Rezervele din reevaluare ale perioadei	-	-	-	-	15,415,410	15,415,410	-	15,415,410
Ajustări față de anul precedent								
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute								
Reclasificări	-	15,415,410	-113,315	110,133		-15,418,592	-	-15,418,592
Rezerve legale constituite				2,901,144	-2,901,144		-	
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate								
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare								
Total alte elemente ale rezultatului global	-	15,415,410	-113,315	3,011,277	12,514,266	-3,182	-	-3,182
Total rezultat global aferent perioadei	-	15,415,410	-113,315	3,011,277	64,820,969	52,303,521	-	52,303,521
Tranzactii cu actiuni inregistrate direct in capitalurile proprii								
Crestere de capital social								
Cesiuni de filiale								
Achiziționarea de filiale, fără interese necontrolate								
Miscari prin fuziune de subsidiare								
Dividende distribuite	-	-	-	-	-11,225,810	-11,225,810	-	-11,225,810
Modificări totale ale actiunilor detinute	-	-	-	-	-11,225,810	-11,225,810	-	-11,225,810
Total tranzactii cu actionarii	-	-	-	-	-11,225,810	-11,225,810	-	-11,225,810
Sold la 31 Decembrie 2017	285,330,158	68,760,070	3,024,548	8,430,119	66,309,380	431,854,275	-	431,854,275

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interese fara control	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2018	285,330,158	68,760,070	3,024,548	8,430,119	66,309,380	431,854,275	-	431,854,275
Total rezultat global aferent perioadei								
Rezultatul perioadei	-	-	-	-	-351,526	-351,526	-	-351,526
Alte elemente ale rezultatului global								
Rezervele din reevaluare ale perioadei								
Ajustări față de anul precedent								
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute								
Reclasificări								
Rezerve legale constituite								
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate								
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare								
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	-351,526	-351,526	-	-351,526
Tranzactii cu actiuni inregistrate direct in capitalurile proprii								
Crestere de capital social								
Cesiuni de filiale								
Achiziționarea de filiale, fără interese necontrolate								
Miscari prin fuziune de subsidiare								
Dividende distribuite								
Modificări totale ale actiunilor detinute								
Total tranzactii cu actionarii	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 Decembrie 2018	285,330,158	68,760,070	3,024,548	8,430,119	65,957,854	431,502,749	-	431,502,749

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Elisabeta Ion

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditare la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia fluxurilor de trezorerie la 31 Martie 2018

	31-Mar-18
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:	
Profitul net / (Pierdere netă) a(l) perioadei	-351,526
Ajustari pentru:	
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor corporale	178,489
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor necorporale	25,450
Cheltuiala cu impozitul pe profit	127,055
Pierderi din cedarea imobilizarilor corporale	3,178
Pierderi / (Reluarea pierderilor) din deprecierea stocurilor	422,973
Cheltuieli cu provizioane pentru litigii	37,945
Costuri de finantare	2,336,363
Venituri din dobanzi	-224,667
Diferente de curs valutar	-84,450
Rezultat operational inaintea variatiei capitalului circulant	2,470,810
Miscari in capitalulul circulant:	
Stocuri	4,154,537
Creante comerciale si alte creante	745,306
Datorii comerciale si alte datorii	-3,480,519
Numerar generat din activitati de exploatare	1,419,323
Dobanzi platite	-2,194,895
Impozit platit	797,266
Numerar net din activitati de exploatare	-1,397,629
Numerar net din activitati de exploatare	2,492,504
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:	
Achizitii de imobilizari corporale	-154,846
Achizitii de imobilizari necorporale	-5,126
Dobanzi incasate	21,092
Incasari din vazarea de imobilizari corporale	-
Numerar net utilizat in activitati de investitii	-138,880

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditare la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:

Increase in / (Decrease of) share capital and share premiums	-
Rambursari ale imprumuturilor	-1,559,437
Trageri din imprumuturi	1,171,539
Dividende platite	-3,803
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	-391,701

Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	44,515,734
---	------------

Cresterea / (descresterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar	1,961,923
---	------------------

Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului	-
---	---

Numerar si echivalente de numerar la 31 martie 2018	46,477,657
--	-------------------

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Elisabeta Ion

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.

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 introdus conceptul de ansamblu rezidential pe piata romaneasca si prin urmare s-a transformat treptat intr-un dezvoltator imobiliar. 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.

Pana in anul 2013 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. Activitatea IMPACT este dominata de un proiect major: cartierul rezidential GREENFIELD din Bucuresti.

In data de 6 noiembrie 2014 a avut loc lansarea noii faze de dezvoltare a cartierului GREENFIELD. Pana in prezent, aceasta este compusa din Ansamblul Salcamlor - 35 de blocuri cu regim de inaltime P+5, alcatuite din 924 apartamente cu 2, 3 si 4 camere fiecare, respectiv Ansamblul Platanilor - 39 de blocuri avand peste 944 apartamente, ce vor fi finalizate etapizat. In primul trimestru al anului 2017 au fost finalizate 12 blocuri, fazele 5 si 6 din Ansamblul Platanilor, un numar de 476 apartamente. De asemenea, au inceput lucrarile la inca 12 blocuri din faza 7, 276 apartamente cu finalizarea programata in primul semestru din anul 2018.

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.

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 2018 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 16 Aprilie 2018, a fost urmatoarea :

Actionar	Detinere*)
Iaciu Gheorghe	49.48%
Andrici Adrian	15.31%
SWISS CAPITAL / SAI SWISS CAPITAL AM / FDI ACTIVE DINAMIC / APOSTOL SORIN	11.98%
Alte persoane fizice si juridice	23.23%
Total	100.00%

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

3. Conducerea societatii

Consiliul de Administratie

Consiliul de Administratie reprezinta organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru Societate in ansamblul ei, datorita implicatiilor la nivel strategic, financiar sau de reputatie ale acestora. Consiliul delega competentele de conducere a Societatii, in conditiile si limitele prevazute de lege si de Actul Constitutiv.

Consiliul de Administratie este format din 5 membri:

- Gabriel Vasile, Administrator;
- Lavinu Dumitru Beze, Administrator;
- Daniel Pandele, Administrator;
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator;
- Iuliana Mihaela Urda, Presedinte al Consiliului de Administratie.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditare la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Conducerea Executiva a Companiei

Consiliul de Administratie a decis ca Dl. Gabriel Vasile, Administrator, este imputernicit sa reprezinte societatea in conformitate cu prevederile art. 1432 alin 5 din Legea 31/1990 privind societatile comerciale, incepand cu data de 09.01.2017.

La data de 19.01.2018, Consiliul de Administrație al Impact a decis numirea dlui. Bogdan Oșlobeanu în funcția de Director General al Societății, pe un mandat de 4 ani începând din data de 01.03.2018 până la data de 28.02.2022. Acesta l-a înlocuit pe dl. Bartosz Puzdrowski. care a cerut Societatii terminarea mandatului din motive personale cu data de 01.03.2018.

4. Active financiare

Societatea Impact detine investitii in urmatoarele societati afiliate:

	31-Mar-18			Valoarea contabila
	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Depreciere	
Clearline Development and Management SRL	100.00%	22,420,000	-8,022,774	14,397,226
Bergamot Developments SRL	99%	41,790,990	-	41,790,990
Actual Invest House SRL	6.23%	109,950	-109,950	-
Bergamot Developments Phase II SL	99%	990	-	990
Impact Finance & Developments SRL	99%	990	-	990
		64,322,920	-8,132,724	56,190,196

Societatea Clearline Development and Management SRL detine restul de investitii de 93.77% in Actual Invest House SRL.

- a) **Actual Invest House S.R.L.**, companie din cadrul grupului care ofera servicii de administrare pentru noile dezvoltari rezidentiale.
- 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. In data de 11.09.2017 prin hotararea Consilului de Administratie al Impact, capitalul social al societatii Clearline a fost majorat, prin aporturi noi in numerar, cu suma de 20.000 lei.
- c) **Bergamot Developments S.R.L.**, companie din cadrul grupului cu obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care incepand cu anul 2018 va dezvolta un ansamblu rezidential însumând cca. 51.382 mp construiti, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima faza din ansamblul rezidential Luxuria Domenii Residence, care per total include cca. 65.000 mp construiti pe un teren de aproximativ 22.982 mp din București, în zona Expozitiei-Domenii.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditata la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

- d) **Bergamot Developments Phase II S.R.L.**, companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care urmeaza sa dezvolte faza II (130 de apartamente) a ansamblului residential Luxuria Domenii Residence, constand in 13.618 mp construiti, pe un teren de 5.769 mp.
- e) **Impact Finance & Developments S.R.L.** are un rol important in diversificarea gamei de servicii conexe vanzarii de locuinte. Impact Finance&Developments colaboreaza cu cele mai importante institutii financiare din Romania in scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase pentru clientii care achizitioneaza locuinte.

5. Partile afiliate

Tranzactiile cu partile afiliate pentru trimestrul I 2018 se prezinta in astfel :

	Valoarea tranzactiilor la	Sold la
	31-Mar-18	31-Mar-18
Vanzare de bunuri si servicii		
Filiale		
Actual Invest House	3,099	44,129
Clearline Development and Management	1,886	48,180
Bergamot Developements	1,397	5,326,996
Bergamot Developments Phase II	1,397	2,003
Impact Finance	12,848	16,480
Total	20,627	5,437,789

	Valoarea tranzactiilor la	Sold la
	31-Mar-18	31-Mar-18
Achizitii de bunuri si servicii		
Filiale		
Actual Invest House	395,395.83	1,693,337.24
Clearline Development and Management	-	697.21
Bergamot Developements	-	-
Bergamot Developments Phase II	-	-
Impact Finance	-	-
Total	395,396	1,694,034

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

	Valoarea tranzactiilor la	Sold la
	31-Mar-18	31-Mar-18
Venituri din dobanzi		
Filiale		
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developements	198,414	1,156,835
Bergamot Developements Phase II	828	903
Impact Finance	406	406
Total	199,648	1,158,144

	Valoarea tranzactiilor la	Sold la
	31-Mar-18	31-Mar-18
Imprumuturi acordate		
Filiale		
Actual Invest House	0	0
Clearline Development and Management	0	0
Bergamot Developements	0	12,210,000
Bergamot Developements Phase II	0	51,000
Impact Finance	0	10,000
	0	12,271,000

6. Stocuri si investitii imobiliare

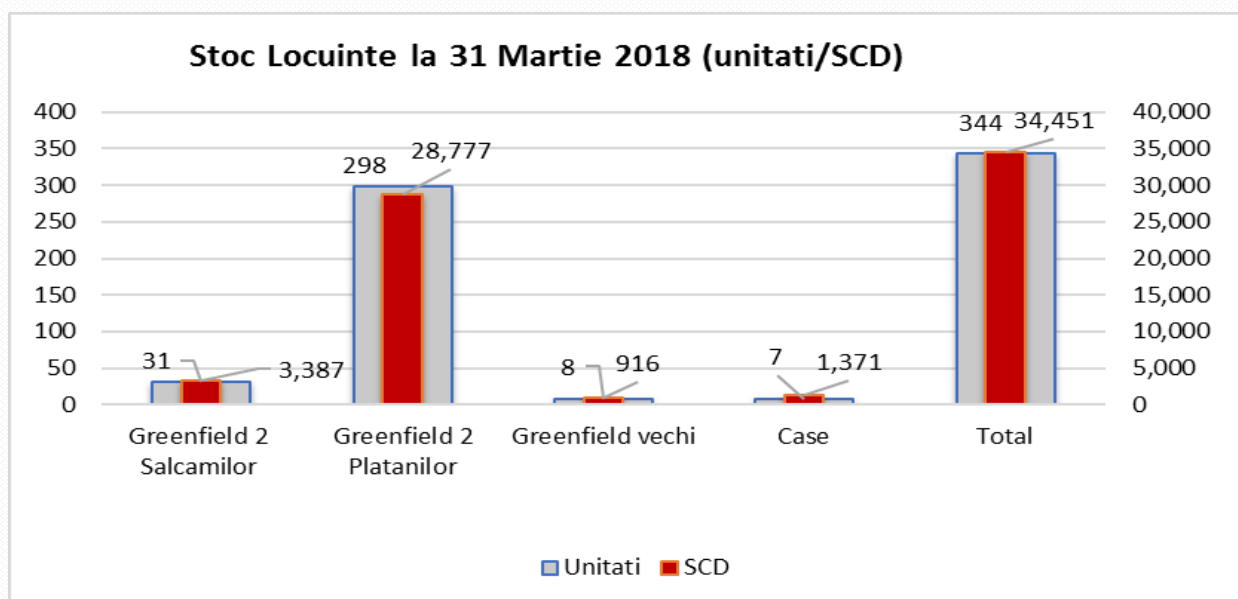
a) Apartamente si case

La 31 Martie 2018 existau in stoc un numar de 344 apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 34,451 mp si o valoare contabila de 85,21 mil. lei. Apartamentele si casele inregistrate in investitii imobiliare, in mijloace fixe dar si in stocuri au fost reevaluate la valoarea de piata la data de 31.12.2017 de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluatori externi, independenti, autorizati de catre Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania ("ANEVAR"), avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditata la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Situatia detaliata a stocurilor de case si apartamente la data de 31 Martie 2018 este urmatoarea:

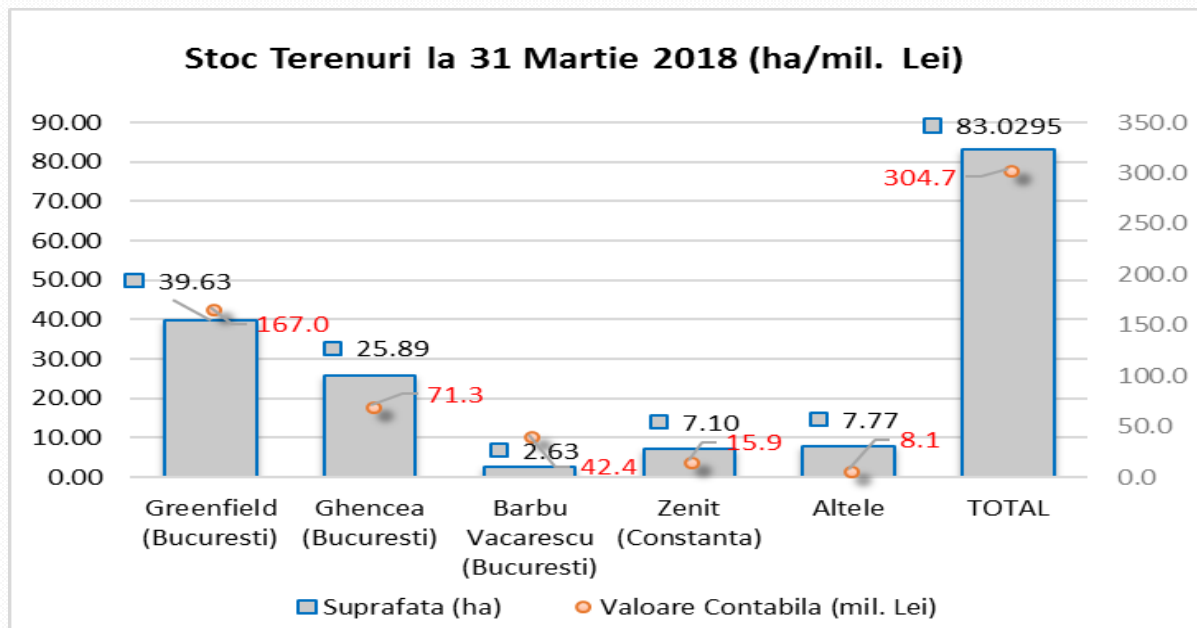


Etapa 7.2 si 7.3 din Ansamblul Platanilor- 12 blocuri (276 apartamente si 27,500 mp), vor fi finalizate etapizat, incepand cu trimestrul II 2018.

b) Terenuri

La sfarsitul trimestrului I din 2018, existau in stoc aproximativ 83.0295 ha de teren la o valoare contabila de 304.7 mil. lei, teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte. Terenurile inregistrate in investitii imobiliare si stocuri, dar si cele din mijloace fixe, au fost reevaluate la valoarea de piata la data de 31.12.2017 de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluatori externi, independenti, autorizati de catre Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania ("ANEVAR"), avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate.

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



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditata la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

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

Structura produselor si lucrarilor in curs de executie la 31.03.2018 se prezinta astfel:

	Valoarea tranzactiilor la	Sold la
	31-Mar-18	31-Mar-18
Ghencea (Rozelor si Crizantemelor)	57,678	10,392,370
Greenfield	2,682,670	60,697,414
Zenit Constanta	-21,512	3,335,230
Greenfield Master Plan	99,134	2,531,774
Altele	1,379,587	9,276,213
	4,197,557	86,233,002

7. Numerar si echivalente de numerar

	31-Dec-17	31-Mar-18
Conturi curente	44,504,098	46,455,132
Numerar	11,635	19,273
Avans spre decontare	-	3,252
	44,515,734	46,477,657

8. Imprumuturi pe termen lung si scurt

La data de 31 martie 2018, situatia imprumuturilor bancare era urmatoarea:

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Sold inainte de reevaluare/trageri	Rambursari	Sold 31.03.2018	Termen scurt	Termen lung
				(Lei)	(Lei)	(Lei)	(Lei)	(Lei)	(Lei)
2093/28.07.2017	Piraeus Bank	(Lei)	28/07/2020	32,730,000	16,539,409		16,539,409	8,292,360	8,247,049
175/04.05.2017	Banca Transilvania	(Lei)	27/02/2020	3,861,180	2,902,754	0	2,902,754	2,267,253	635,502
176/04.05.2017	Banca Transilvania	(Lei)	27/02/2020	20,322,000	15,490,588	0	15,490,588	11,932,908	3,557,680
BA1562/23.09.2016	Libra Internet Bank	(Lei)	23/09/2020	35,000,000	35,000,000	22,807,373	12,192,627	7,069,048	5,123,579
Total				91,913,180	69,932,752	22,807,373	47,125,378	29,561,569	17,563,810

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditata la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Rata dobanzii la care se imprumuta societatea este intre 5.70 % - 7.45% pentru creditele in lei.

In cursul anului 2018 societatea are in derulare urmatoarele credite bancare:

- a) Banca Transilvania: Contract nr. 175/04.05.2017 si contract 176/04.05.2017 scadente in 27.02.2020;
- b) Piraeus Bank: Contract nr. 2093/28.07.2017 scadent in 28.07.2020;
- c) Libra Internet Bank: Contract nr. BA1562/23.09.2016 scadent in 23.09.2020;

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Prime subscriere	Valoare neta	Sold dobanda 31.03.2018	Valoare neta 31.03.2018	Sold Dobanda 31.03.2018	Termen scurt	Termen lung
				EUR	EUR	EUR	EUR	Lei	Lei	Lei	Lei
Ctr. 05.07.2017	Credit Value Investments Sp. z o. o.	EUR	11.07.2021	12,000,000	192,000	11,808,000	157,808	55,145,984	735,008	735,008	55,145,984
Ctr. 29.11.2017	Bursa de Valori Bucuresti S.A.	EUR	12.12.2022	12,525,000	377,138	12,147,863	215,070	56,667,667	1,001,709	1,001,709	56,667,667
Total				24,525,000	569,138	23,955,863	372,878	111,813,651	1,736,716	1,736,716	111,813,651

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100.000 euro si o valoare nominală totală de 12.000.000 euro, emise în formă materială, către doua fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI). care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an.

In data de 20 decembrie 2017 prin decizia 97, Bursa de Valori Bucuresti S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti S.A. a obligatiunilor emise de Societate, negarantate cu o rata a dobanzii anuale fixa de 5,75% denominate in EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominala totala de 12.525.000 EUR.

Obligatiunile au fost emise în urma derularii ofertei adresate Investitorilor Eligibili, așa cum au fost definiti în prospectul din data de 28 noiembrie 2017 aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1710 din data de 28 noiembrie 2017, amendat prin amendamentul din 8 decembrie 2017 aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1766 din data de 8 decembrie 2017 și prin amendamentul din 13 decembrie aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1816 din 13 decembrie 2017.

9. Provizioane

La 31 Martie 2018 nu sunt modificari semnificative in structura provizioanelor constituite, cu exceptia provizionului pentru realizarea infrastructurii generale pentru proiect Greenfield II, unde conform Master Plan in vederea amenajarii de drumuri si cai de acces si retele edilitare viitoare, au fost constituite provizioane in suma de 422.973 lei pentru fiecare mp de constructie vandut.

10. Venituri operationale inregistrate la 31 Martie 2018

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-17	31-Mar-18	Valoric	%
Venituri din vanzarea produselor finite	18,696,634	15,665,226	(3,031,408)	-16%
Venituri din inchirieri	78,877	375,006	296,129	375%
Venituri din utilitati refacturate	684,062	843,079	159,017	23%
Alte venituri de natura operationala	844,246	196,935	-647,311	-77%
Total	20,303,819	17,080,246	(3,223,573)	-16%

Vanzarile de locuinte din Ansamblul Greenfield au avut in primul trimestru 2018 o evolutie influentata de sezonabilitate si conditiile de piata in conformitate cu bugetul estimat.

a) Vanzari de apartamente si case

In primul trimestru din 2018 vanzarile au atins un numar de 35 imobile (apartamente) si 6 locuri de parcare totalizand o suprafata construita de 3,422 mp, cu 27% mai putin fata de anul precedent cand vanzarile au atins un numar de 48 imobile (apartamente si case) si 9 locuri de parcare, totalizand o suprafata construita de 4,470 mp.

Scaderea vanzarilor in unitate este partial compensata de cresterea vanzarilor in valoare datorita faptului ca pretul mediu pe unitate a crescut cu peste 16%, de la aprox. 384.356 lei/ unitate in trimestrul I 2017, la 444.573 lei/unitate in trimestrul I 2018.

b) Vanzare terenuri

In anul 2018 nu au fost inregistrate vanzari de terenuri, fata de perioada precedenta cand au fost inregistrate vanzari de teren in suprafata totala de 1.053 mp.

c) 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 trimestru din 2018 sunt active doar 5 contracte de inchiriere.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

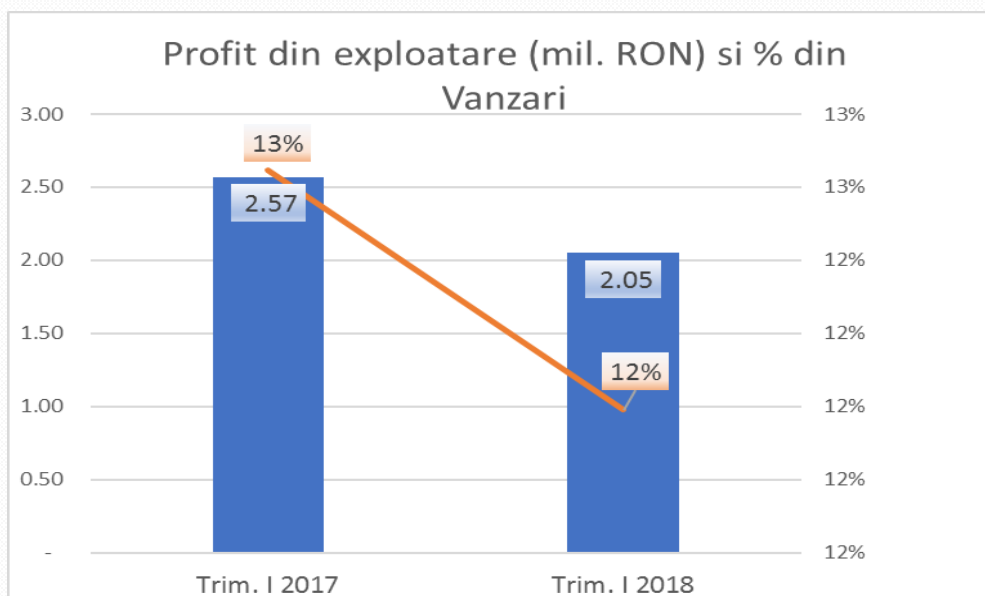
Situatii financiare individuale neauditare la 31 Martie 2018
(sume sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

11. Cheltuieli operationale inregistrate la 31 Martie 2018

Cheltuielile operationale au scazut cu 15 % fata de perioada similara din 2017.

	31-Mar-17	31-Mar-18	Valoric	%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(11,674,154)	(8,391,340)	3,282,814	-28%
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	(867,273)	(941,900)	(74,627)	9%
Consum de materii prime si materiale	(272,025)	(192,384)	79,641	-29%
Servicii prestate de terti	(1,920,511)	(2,344,584)	(424,073)	22%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(2,070,151)	(2,181,572)	(111,421)	5%
Alte cheltuieli operationale	(931,859)	(980,344)	(48,485)	5%
Total	(17,735,973)	(15,032,124)	2,703,849	-15%

Rezultatul operational (EBITDA) de 12% din total venituri operationale realizat in primul trimestru 2018 este similar cu cel din aceeași perioada a anului anterior.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditata la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

12. Venituri si cheltuieli financiare inregistrate in trimestrul I 2018

Cheltuielile cu dobanzile au crescut semnificativ in trimestrul I 2018 comparativ cu perioada similara din anul precedent, deoarece pe parcursul anului 2017 societatea a atras resurse financiare semnificative pentru proiecte viitoare de dezvoltare prin 2 emisiuni de obligatiuni care in total sumarizeaza 114,227,640 lei.

Deoarece subscrierea de obligatiuni s-a efectuat in euro, aceste tranzactii au generat o crestere semnificativa a diferentelor de curs valutar fata de aceeaasi perioada a anului precedent.

Cresterea veniturilor financiare se datoreaza imprumutului acordat de societate catre Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului, in vederea finantarii ansamblului rezidential Luxuria Domenii Residence, în zona Expozitiei-Domenii.

	31-Mar-17	31-Mar-18	Variatia	%
Costuri de finantare	(120,974)	(1,872,765)	(1,751,791)	1448%
Venituri financiare	32,746	224,667	191,921	586%
Diferente de curs valutar	(1,455)	84,450	85,905	5904%
Alte elemente financiare, net	(30,782)	(43,973)	(13,191)	43%
Total	(120,465)	(1,607,621)	(1,487,156)	1235%

13. Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2018

La 31 martie 2018, IMPACT are in desfasurare dezvoltari rezidentiale in patru orase din tara, proiectele avand dimensiuni diferite, aflandu-se in stadii diferite de finalizare.

Activitatea societatii in 2017 si continuata in primul trimestru 2018 a fost dominata de dezvoltarea unui proiect rezidential major: **cartierul rezidential Greenfield Baneasa**, lansat in noiembrie 2016, si care este compus din:

- **Ansamblul Salcamilor - 35 de blocuri** cu regim de inaltime P+5, alcatuite din 924 apartamente cu 2, 3 si 4 camere fiecare, livrata in intregime in anul 2016.
- **Ansamblul Platanilor - 39 de blocuri** cu regim de inaltime P+5 si P+4, avand peste 944 apartamente, dintre care, in primul trimestru al anului 2017 au fost finalizate 21 blocuri (476 apartamente).

De asemenea, tot in anul 2017 au fost începute lucrarile la încă 12 blocuri (276 apartamente) cu finalizarea programata în primul semestru anului 2018. Pentru ultimele 6 blocuri (192 apartamente), lucrarile vor incepe in primul semestru 2018, urmând a fi livrate în a doua jumătate a anului 2019.

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. 2

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditata la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Tot in 2017 s-a finalizat conceptul de baza si s-a lansat proiectul Luxuria Domenii Residence destinat segmentului premium, pentru care Impact, prin subsidiara sa Bergamot Developments S.R.L., a achizitionat in 2017 un teren in suprafata de 2,25 ha in Bucuresti, in zona Expozitiei-Domenii; cartierul rezidential va cuprinde 9 blocuri cu 630 apartamente.

In linie cu viziunea strategica stabilita de echipa de management a Impact, de permanenta adaptare la evolutiile pietei imobiliare si de mentinere a eficientei, Societatea si-a propus pentru anul in curs obiective prin care sa raspunda nevoilor pietei, clientilor si partenerilor sai.

Optimismul asupra pietei, dar si in ceea ce priveste relatia pe care Impact o are cu clientii sai, are la baza atat diversificarea produselor imobiliare, cat si a celor financiare oferite, Societatea reusind astfel sa raspunda atat accesului dificil la sursele de finantare, cat si asteptarilor tot mai ridicate ale clientilor referitoare la calitatea habitatului.

14. 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 2018 este de 277,310,841 Lei.

*Evolutie pret actiune IMPACT
(aprilie 2017 – martie 2018)*



*Evolutie Indice BET
(aprilie 2017 – martie 2018)*



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.

La 31 Martie 2018 indicele BET a inregistrat o crestere de 7,99% fata de aceeasi perioada a anului trecut, iar actiunile IMP au inregistrat o crestere de 42% (0,7020 lei/actiune la 31.03.2017 fata de 0.998 lei/actiune la 31.03.2018).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale neauditare la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

15. Indicatori de performanta**Indicatori economici financiari – evolutie:**

Indicatori	31-Dec-16	31-Mar-17	31-Dec-17	31-Mar-18
Rentabilitatea Activelor	6.11%	0.35%	8.29%	-0.06%
Rentabilitatea Capitalurilor	7.58%	0.45%	12.11%	-0.08%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	19.37%	22.09%	31.53%	31.29%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	80.63%	77.91%	68.47%	68.71%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	14.65%	17.15%	34.27%	37.24%
Lichiditatea curenta	6.39	5.92	8.38	8.33
Lichiditatea imediata	0.67	0.48	1.58	1.72

Indicatori	31-Dec-16	31-Mar-17	31-Dec-17	31-Mar-18
Pret pe actiune	0.7	0.702	1.05	0.998
Nr de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (Lei)	194,506,602	195,062,335	291,759,903	277,310,841
Curs de schimb	4.5411	4.5511	4.6597	4.6576
Capitalizarea bursiera (EUR)	42,832,486	42,860,481	62,613,452	59,539,428
Activ net contabil (Lei)	390,776,564	392,538,000	431,854,275	431,502,749
Activ net contabil (EUR)	86,053,283	86,251,236	92,678,558	92,644,871
Rezultat (Lei)	29,610,137	1,761,436	52,306,703	-351,526
Rezultat (EUR)	6,593,511	387,282	11,282,966	-75,427
Castigul pe actiune (Lei)	0.107	0.006	0.188	-0.001
Castigul pe actiune (EUR)	0.024	0.001	0.041	0.000
NAV/Share (Lei)	1.406	1.413	1.554	1.553
NAV/Share (EUR)	0.31	0.31	0.33	0.33
Prima/discount fata de activul net contabil	-50%	-50%	-32%	-36%

EPRA¹ Activ Net Contabil:

Descriere	31-Dec-17	31-Mar-18
IFRS Activ Net Contabil	431,854,275	431,502,749
Numar de actiuni	277,866,574	277,866,574
IFRS Activ Net Contabil/Actiune	1.55	1.55
EPRA Activ Net Contabil	586,207,603	585,856,077
EPRA Activ Net Contabil/Actiune	2.11	2.11

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale neauditate la 31 Martie 2018
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

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

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

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

16. Auditori

Prin hotararea AGA din 26 aprilie 2018 s-a prelungit contractul cu actualul auditor financiar extern al Societatii, DELOITTE AUDIT SRL, pentru un mandat de 1 an.

Situatiile financiare de la 31 Martie 2018 **nu sunt auditate**.

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Elisabeta Ion