

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**

**REZULTATE FINANCIARE INDIVIDUALE PRELIMINARE NEAUDITATE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA  
31 DECEMBRIE 2018**

## Cuprins

A.	Bilant Impact Developer 31 Decembrie 2018 .....	3
B.	Contul de Profit si Pierdere la 31 Decembrie 2018.....	5
C.	Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 31 Decembrie 2018 .....	6
D.	Situatia individuala a fluxurilor de trezorerie pentru anul financiar incheiat la 31 Decembrie 2018. .8	
E.	Note explicative la rezultatele financiare neauditate .....	10
1.	Entitatea care raporteaza .....	10
2.	Capitalul social.....	10
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.....	17
10.	Venituri operationale inregistrate la 31 Decembrie 2018 .....	17
11.	Cheltuieli totale inregistrate la 31 Decembrie 2018 .....	19
12.	Venituri si cheltuieli financiare inregistrate in anul 2018.....	19
13.	Directii strategice si linii de activitate ale IMPACT in 2018 .....	20
14.	Piata de Capital.....	20
16.	Auditori .....	22

## A. Bilant Impact Developer 31 Decembrie 2018

	<b>31-Dec-17</b>	<b>31-Dec-18</b>
<b>ACTIVE</b>		
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>		
Imobilizari corporale	8,684,244	4,402,667
Imobilizari necorporale	144,339	66,702
Investitii imobiliare	193,342,626	217,113,324
Imobilizari financiare	56,190,196	56,190,196
Imprumuturi acordate entitatilor din grup si alte imprumuturi	4,948,961	51,806,670
<b>Total active imobilizate</b>	<b>263,310,366</b>	<b>329,579,559</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>		
Stocuri	297,294,269	265,852,874
Creante comerciale si alte creante	25,489,047	7,408,367
Cheltuieli in avans	90,403	1,304,395
Numerar si echivalente de numerar	44,515,734	26,908,803
<b>Total active curente</b>	<b>367,389,453</b>	<b>301,474,439</b>
<b>Total active</b>	<b>630,699,819</b>	<b>631,053,998</b>
<b>CAPITAL SOCIAL SI REZERVE</b>		
<b>DATORII &lt; 1 an</b>		
Datorii comerciale si alte datorii	15,784,317	11,809,111
Imprumuturi	28,253,125	6,386,356
<b>Total datorii curente</b>	<b>44,037,442</b>	<b>18,195,467</b>
<b>DATORII &gt; 1 an</b>		
Imprumuturi	132,900,915	136,500,063
Datorii comerciale si alte datorii	1,028,434	1,151,369
Impozit amanat	21,210,395	25,009,228
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>155,139,744</b>	<b>162,660,660</b>
<b>Total datorii</b>	<b>199,177,186</b>	<b>180,856,127</b>
<b>PROVIZIOANE</b>		
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	601,483
<b>Total provizioane</b>	<b>324,152</b>	<b>601,483</b>
<b>VENITURI IN AVANS</b>		
Venituri inregistrate in avans	26,732	15,597
<b>Total venituri in avans</b>	<b>26,732</b>	<b>15,597</b>
<b>CAPITAL SOCIAL SI REZERVE</b>		
Capital social	285,330,158	285,330,158

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**  
Rezultate financiare individuale preliminare neauditate la 31 decembrie 2018  
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

---

Prime de capital	69,487,043	69,487,043
Rezerve din reevaluare	3,024,548	3,064,032
Alte rezerve	8,430,119	9,640,021
Rezultat reportat	14,002,677	65,123,346
Profitul net al perioadei	52,306,703	20,701,339
Acțiuni proprii	(682,526)	(3,038,174)
Pierderi legate de emiterea, rascumpararea, varsarea, cedarea cu titlu	(726,973)	(726,974)
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>431,171,749</b>	<b>449,580,791</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>630,699,819</b>	<b>631,053,998</b>

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

## B. Contul de Profit si Pierdere la 31 Decembrie 2018

	<b>31-Dec-17</b>	<b>31-Dec-18</b>
Venituri din vanzare de proprietati imobiliare	109,725,611	101,531,638
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(66,109,484)	(56,560,070)
<b>Profitul brut</b>	<b>43,616,127</b>	<b>44,971,568</b>
Venit net din chirii / refacturari	4,819,459	2,128,202
Cheltuieli generale si administrative	(23,702,490)	(20,979,661)
Cheltuieli de marketing	(2,210,148)	(1,819,359)
Alte venituri / cheltuieli	(6,658,929)	(3,301,715)
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(971,377)	(1,233,745)
<b>Total alte venituri / cheltuieli</b>	<b>(28,723,485)</b>	<b>(25,206,278)</b>
Câștiguri / pierderi nerealizate din investiții imobiliare	56,762,767	23,892,784
<b>Profit operational ajustat inainte de cheltuieli exceptionale si deprecierea activelor pe termen lung</b>	<b>71,655,409</b>	<b>43,658,074</b>
Deprecierea altor active pe termen lung	(5,077,335)	(5,009,471)
Alte cheltuieli ( venituri) exceptionale	-	(4,142,864)
<b>Profit din activitatea operationala</b>	<b>66,578,074</b>	<b>34,505,739</b>
Costurile finantarii, net	(4,464,059)	(6,588,546)
<b>Profitul inainte de impozitare</b>	<b>62,114,015</b>	<b>27,917,193</b>
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(9,807,312)	(7,215,854)
<b>Profitul net al perioadei</b>	<b>52,306,703</b>	<b>20,701,339</b>

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**  
Rezultate financiare individuale preliminare neauditate la 31 decembrie 2018  
*(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)*

### C. Situatia modificarilor capitalurilor proprii la 31 Decembrie 2018

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interese fara control	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2017</b>	<b>285,330,158</b>	<b>84,175,480</b>	<b>3,137,863</b>	<b>5,418,842</b>	<b>12,714,221</b>	<b>390,776,564</b>	-	<b>390,776,564</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>								
Rezultatul perioadei	-	-	-	-	52,306,703	52,306,703	-	52,306,703
<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>								
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								
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>	-	<b>(15,415,410)</b>	<b>(113,315)</b>	<b>3,011,277</b>	<b>12,514,266</b>	<b>(3,182)</b>	-	<b>(3,182)</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>	-	<b>(15,415,410)</b>	<b>(113,315)</b>	<b>3,011,277</b>	<b>64,820,969</b>	<b>52,303,521</b>	-	<b>52,303,521</b>
<b>Tranzactii cu actiuni inregistrate direct in capitalurile proprii</b>								
Crestere de capital social								
Actiuni proprii						(682.526)		(682.526)
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)
<b>Modificări totale ale actiunilor detinute</b>								
<b>Total tranzactii cu actionarii</b>	-	-	-	-	<b>(11,225.810)</b>	<b>(11.908.336)</b>	-	<b>(11.908.336)</b>
<b>Sold la 31 Decembrie 2017</b>	<b>285,330,158.00</b>	<b>69,487,043.00</b>	<b>3,024,548.00</b>	<b>8,430,119.00</b>	<b>66,309,380.00</b>	<b>431,171.749</b>		<b>431,171.749</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**

Rezultate financiare individuale preliminare neauditate la 31 decembrie 2018

*(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)*

	<b>Capital social</b>	<b>Prime de capital</b>	<b>Rezerva din reevaluare</b>	<b>Alte rezerve</b>	<b>Rezultatul reportat</b>	<b>Total</b>	<b>Interese fara control</b>	<b>Total capitaluri proprii</b>
<b>Sold la 1 ianuarie 2018</b>	<b>285,330,158</b>	<b>69,487,043</b>	<b>3,024,548</b>	<b>8,430,119</b>	<b>66,309,380</b>	<b>431,171,749</b>	<b>-</b>	<b>431,171,749</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>								
Rezultatul perioadei					20,701,339	20,701,339		20,701,339
<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>								
Rezervele din reevaluare ale perioadei			63.352			63.352		63.352
Ajustări față de anul precedent								
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute								
Reclasificări			(23,868)	23,868		-		-
Rezerve legale constituite				1,186,034.00	(1,186,034)			
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate								
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare								
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39,485</b>	<b>1,209,902.00</b>	<b>(1,186,034)</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39,485</b>	<b>1,209,902.00</b>	<b>19,515,305</b>	<b>20,764,692</b>		<b>20,764,692</b>
<b>Tranzactii cu actiuni inregistrate direct in capitalurile proprii</b>								
Crestere de capital social								
Actiuni proprii						(2,355,650)		(2,355,650)
Cesiuni de filiale								
Achiziționarea de filiale, fără interese necontrolate								
Miscari prin fuziune de subsidiare								
Actiuni acordate cu titlu gratuit								
Dividende distribuite								
<b>Modificări totale ale actiunilor detinute</b>								
<b>Total tranzactii cu actionarii</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2,355,650)</b>	<b>0</b>	<b>(2,355,650)</b>
<b>Sold la 31 Decembrie 2018</b>	<b>285,330,158</b>	<b>69,487,043</b>	<b>3,064,033</b>	<b>9,640,021</b>	<b>85,824,685</b>	<b>449,580,791</b>	<b>0</b>	<b>449,580,791</b>

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

## D. Situatia individuala a fluxurilor de trezorerie pentru anul financiar incheiat la 31 Decembrie 2018.

Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:	2017	2018
Profit net / (pierdere) in perioada	52,306,703	20,701,339
Ajustari pentru:		
Amortizarea imobilizarilor corporale	645,193	701,964
Amortizarea imobilizarilor necorporale	128,513	94,443
Provizioane pentru imob. Corporale, constituire/ (reversare), net	-	13,906,540
Variatia neta a provizioanelor pentru riscuri si cheltuieli	317,534	277,331
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizarilor corporale si investitii imobiliare	1,900,713	1,291,085
Ajustari privind deprecierea stocurilor, constituire / (reversare), net	6,454,675	(5,172,181)
Ajustari privind deprecierea creantelor, constituire / (reversare), net	328,546	1,397,919
Brooklin-Floreasca		3,404,630
Donatie teren		
Diferente din reevaluarea investitiei imobiliare, net	(56,606,223)	(23,393,885)
Impozitul pe profit curent si impozitul amanat, cheltuiuala / (venit)	9,807,312	7,215,854
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli		437,339
Cheltuieli cu dobanzile	5,793,012	9,763,092
Venituri din dobanzi	847,901	(1,821,638)
(Castig) / Pierdere neta din diferente de curs, nerealizata	1,235,817	(47,216)
<b>Profit operational inaintea de modificarile aferente activitatii de exploatare</b>	<b>23,159,696</b>	<b>28,756,614</b>
<b>Variatii aferente activitatii de exploatare:</b>		
Reduceri /(Cresteri) ale stocurilor	(20,935,806)	31,441,395
Reduceri /(Cresteri) ale creantelor comerciale si alte creante	(46,355,788)	(30,687,831)
Cresteri /(Reduceri) ale datoriilor comerciale si alte datorii	1,494,032	(17,490,042)
<b>Numerar generat din activitatile de exploatare</b>	<b>(65,797,562)</b>	<b>(16,736,478)</b>
Impozit pe profit platit	(11,648,882)	(2,794,992)
<b>Total</b>	<b>(11,648,882)</b>	<b>(2,794,992)</b>



**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**  
 Rezultate financiare individuale preliminare neauditate la 31 decembrie 2018  
 (Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

<b>Numerar net din activitatile de exploatare</b>	<b>(54,286,748)</b>	<b>9,225,144</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatile de investitii</b>		
Achizitii de imobilizari corporale	(5,855,948)	(943,231)
Achizitii de imobilizari necorporale	(40,189)	(16,805)
Venituri din vanzarea imobilizarilor financiare		-
Venituri din vanzarea investitiilor imobiliare		347,050
Venituri din vanzarea imobilizarilor corporale	669,853	52,871
<b>Numerar net din activitatile de investitii</b>	<b>(5,226,284)</b>	<b>(560,115)</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatile de finantare</b>		
Pierderi legate de emiterea, rascumpararea, varsarea, cedarea cu titlu		2,355,648
Rambursari de imprumuturi	(59,638,470)	(26,867,075)
Imprumuturi primite	162,322,114	8,139,718
Dividende platite	(11,225,810)	(20,070)
Dobanzi incasate		(117,090)
Dobanzi platite	(4,861,249)	(9,763,092)
<b>Numerar net folosit in activitatile de finantare</b>	<b>86,596,585</b>	<b>(26,271,961)</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioadei</b>	<b>17,432,160</b>	<b>44,515,734</b>
<b>Crestere/(Reducere) neta de numerar si echivalente de numerar</b>	<b>27,083,553</b>	<b>(17,606,931)</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei</b>	<b>44,515,713</b>	<b>26,908,803</b>

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

## **E. Note explicative la rezultatele financiare neauditare**

### **1. Entitatea care raporteaza**

Societatea pe actiuni IMPACT Developer & Contractor S.A. ("Societatea") este o societate inregistrata in Romania, care ofera solutii rezidentiale complete.

Activitatea IMPACT este dominata de un proiect major: cartierul rezidential GREENFIELD RESIDENCE BANEASA din Bucuresti.

In trimestrul III al anului 2018 s-au finalizat lucrarile la 12 blocuri din faza 7 care insemna un numar de 276 apartamente intr-un mix de 3 si 4 camere. Totodata se continua lucrarile la alte 6 blocuri ( 192 de apartamente intr-un mix de 2 si 4 camere) din aceeasi faza a dezvoltarii cu finalizare in al doilea semestru al anului viitor.

### **Organizarea Companiei**

Consiliul de Administratie si Directorul General sunt mandatati 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.

### **2. Capitalul social**

Incepand cu 24 Mai 2018 societatea Impact Developer & Contractor SA isi muta sediul social in cladirea de birouri Willbrook Platinum Business & Convention Center, Bucuresti.

Datele de identificare ale societatii sunt:

**Denumire:** IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

**Sediu:** Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sect. 1, cod poștal 015016

**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.** J40/7228/2018, C.I.F. RO 1553483

**Capitalul social subscris si varsat al societatii la 31Decembrie2018** 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 per actiune in cadrul intalnirilor Societatii.

Structura sintetica consolidata a detinatorilor de instrumente financiare care detin cel putin 10% din capitalul social la data de 31 Decembrie 2018, a fost urmatoarea:

<b>Actionar</b>	<b>Detinere*)</b>
Iaciu Gheorghe	56.05%
Andrici Adrian	15.24%
SWISS CAPITAL / SAI SWISS CAPITAL AM / FDI ACTIVE DINAMIC / APOSTOL SORIN	12.28%
Alte persoane fizice si juridice	16.43%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>

\*) 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 delegea 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;
- Laviniu Dumitru Beze, Administrator;
- Daniel Pandele, Administrator;
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator;
- Iuliana Mihaela Urda, Presedinte al Consiliului de Administratie.

#### **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, incepand cu data de 09.01.2017.

La data de 19.01.2018, Consiliul de Administratie al Impact a decis numirea dlui. Bogdan Oşlobeanu 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.

IMPACT Developer & Contractor SA a recrutat in vara anului 2018 un Director Financiar, cu experiență de peste 21 ani in aria financiar-contabila, experienta acumulata in companii multinaționale, pentru a conduce departamentul financiar al companiei, urmând să își exercite atribuțiile împreună cu Directorul General.

La data de 04 Ianuarie 2019, Consiliul de Administratie al companiei de dezvoltare imobiliară Impact Developer & Contractor SA a făcut cunoscuta demisia dl. Gabriel Vasile din functia de Administrator al Societatii. Dl. Gabriel Vasile era persoana imputernicita si actionat impreuna cu Directorul General.

Consiliul de Administratie al IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. se va intruni in cel mai scurt timp pentru numirea unui membru provizoriu in Consiliul de Administratie, pana la intrunirea urmatoarei Adunari Generale, conform art. 1372 din legea 31/1990, privind societatile.

#### 4. ACTIVE FINANCIARE

	<b>31 decembrie 2018</b>	<b>31 decembrie 2017</b>
<b>Active financiare disponibile pentru vanzare</b>		
Investitii in parti afiliate	64,322,920	64,322,920
Deprecierea investitiilor in parti afiliate	(8,132,724)	(8,132,724)
	<b>56,190,196</b>	<b>56,190,196</b>

Societatea detine investitii in urmatoarele parti afiliate:

<b>31 decembrie 2018</b>				
		<b>Valoarea bruta</b>	<b>Depreciere</b>	<b>Valoarea contabila</b>
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 SRL	99%	990	-	990
Impact Finance & Developments SRL	99%	990	-	990
		<b>64,322,920</b>	<b>(8,132,724)</b>	<b>56,190,196</b>

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 si mentenanta pentru dezvoltarile rezidentiale ale societatii.
- 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 Consiliului 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 acest an 2018 dezvolta un ansamblu rezidential însumând cca. 52.262 mp construiti, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 16.776 mp, respectiv prima faza din ansamblul rezidential Luxuria Domenii Residence. Suprafata total construita cu subsoluri este de aproximativ 74.852 mp , în zona Expozitiei-Domenii.
- 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 B (130 de apartamente) a ansamblului

residential Luxuria Domenii Residence, constand in 14.136 mp construiti, pe un teren de 5.769 mp. Suprafata total construita cu subsoluri este de aproximativ 20.100 mp, în zona Expozitiei-Domenii.

**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 principal banci ) in scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase pentru clientii care achizitioneaza locuinte.

## 5. PARTILE AFILIATE

### Filialele Societatii

Filialele Societatii si natura activitatii acestora sunt dupa cum urmeaza:

	<u>Tara de inregistrare</u>	<u>Natura activitatii</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Actual Invest House SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Bergamot Developments	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Bergamot Developments Phase II	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Impact Finance	Romania	Activitati auxiliare intermediarilor financiare	✓	✓

### Tranzactii cu parti afiliate

<b>Vanzare de bunuri si servicii</b>	<b>Valoarea tranzactiilor pentru anul incheiat la 31 decembrie</b>		<b>Sold la 31 decembrie</b>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Filiale</b>				
Actual Invest House	24.806	297.335	19.636	40.441
Clearline Development and Management	6.924	8.985	1.184.764	45.936
Bergamot Developements	1.315.664	9.005.122	1.878.089	5.329.027
Bergamot Developments Phase II	5.587	3.416	341	1.442
Impact Finance	42.958	4.424	186	1.191
	<b><u>1.395.939</u></b>	<b><u>9.319.283</u></b>	<b><u>3.083.015</u></b>	<b><u>5.418.037</u></b>

<b>Achizitii de bunuri si servicii</b>	<b>Valoarea tranzactiilor pentru anul incheiat la 31 decembrie</b>		<b>Sold la 31 decembrie</b>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Filiale</b>				
Actual Invest House	1.621.339	5.383.489	1.905.876	1.801.115
Clearline Development and Management	-	-	-	699
Bergamot Developements	-	-	-	-
Bergamot Developments Phase II	-	-	-	-
Impact Finance	2.250	-	450	-
	<b><u>1.623.589</u></b>	<b><u>5.383.489</u></b>	<b><u>1.906.326</u></b>	<b><u>1.801.814</u></b>

<b>Imprumuturi acordate</b>	<b>Sold la 31 decembrie</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Filiale</b>		
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	15.000	-
Bergamot Developements	16.710.000	12.210.000
Bergamot Developements Phase II	15.963.000	6.000
Impact Finance	35.000	10.000
	<b>46.763.000</b>	<b>12.226.000</b>

### Tranzactii cu personalul cheie de conducere

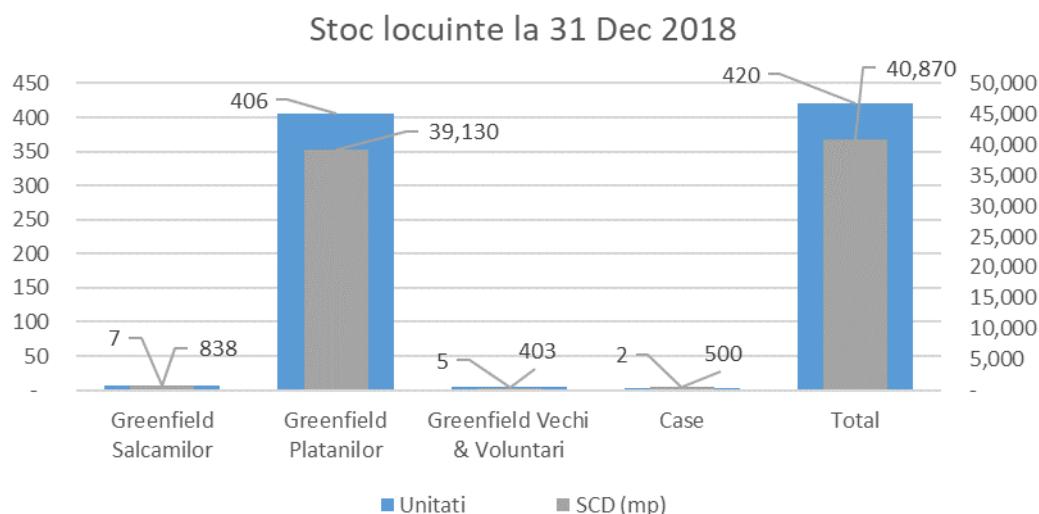
Remunerarea personalului cheie de conducere cuprinde salarii si contributii (contributii sociale si medicale, contributii de somaj si alte contributii asemanatoare). Conducerea Societatii este angajata pe baza contractuala.

## 6. Stocuri si investitii imobiliare

### a) Apartamente si case

La 31 Decembrie 2018 existau in stoc un numar de 420 apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 40.870 mp si o valoare contabila de 99,5 mil.lei.

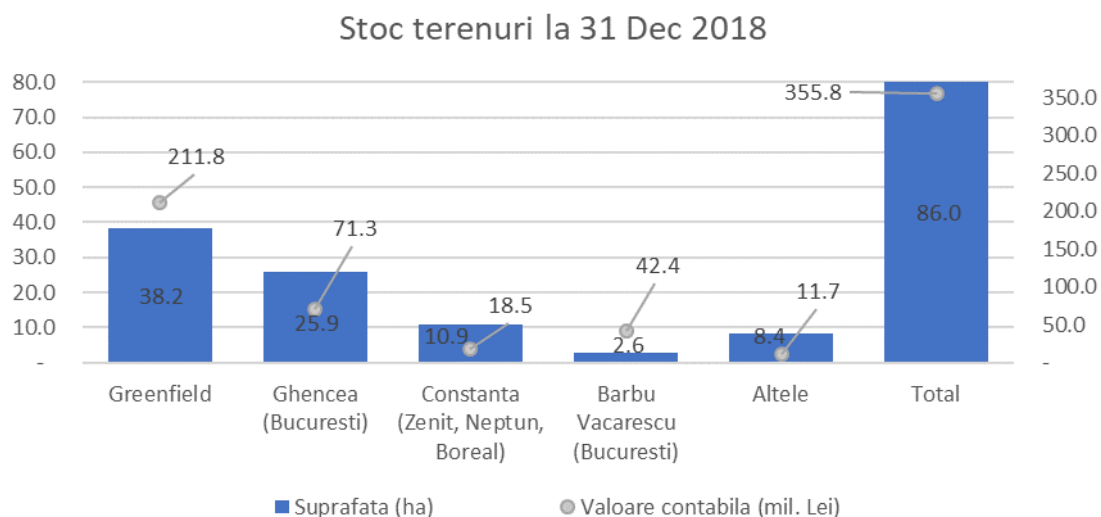
Situatia detaliata a stocurilor de case si apartamente la data de 31 Decembrie 2018 este urmatoarea:



Etapa 7.2 si 7.3 din Ansamblul Platanilor - 12 blocuri (276 apartamente si 28.000 mp), au fost finalizate in luna August 2018 si puse la vanzare in luna septembrie a.c.

## b) Terenuri

La sfarsitul anului 2018, existau in stoc aproximativ 86 ha de teren la o valoare contabila bruta de 355,8 mil. lei, teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte.



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

Structura produselor si lucrarilor in curs de executie la 31 Decembrie 2018 se prezinta astfel:

	<b>Rulaj in an al tranzactiilor la 31-Dec-18</b>	<b>Sold la 31-Dec-18</b>
Ghencea (Rozelor si Crizantemelor)	349,815	6,391,626
Barbu Vacarescu	2,371,324	5,909,906
Zenit (Constanta)	2,362,572	3,013,854
Greenfield	(44,323,489)	14,023,303
Greenfield Master Plan	2,690,619	4,791,212
Drumul Gornistru	25,691	25,691
Drumul Trailoiu	49,621	49,621
Retele Fazele 7	5,328,502	5,328,502
Altele (Bucuresti)	(127,836)	11,228,313
<b>TOTAL</b>	<b>(31,273,180)</b>	<b>50,762,027</b>

## 7. Numerar si echivalente de numerar

	<b>31-Dec-18</b>	<b>31-Dec-17</b>
Conturi curente	26,895,095	44,504,098
Numerar	10,032	11,635
Avans spre decontare	3,676	-
	<b>26,908,803</b>	<b>44,515,734</b>

## 8. Imprumuturi pe termen lung si scurt

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

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Sold 31.12.2018	Termen scurt	Termen lung
				(lei)	(lei)	(lei)	(lei)
175/04.05.2017	Banca Transilvania-Lipscani Faza 7.3	RON	27-Feb-20	3,861,180	1,998,007	0	1,998,007
176/04.05.2017	Banca Transilvania-Lipscani Faza 7.3	RON	27-Feb-20	20,322,000	10,684,807	4,663,900	6,020,907
2093/28.07.2017	Piraeus Bank - N.Titulescu Faza 7.2	RON	28-Jul-20	15,850,000	8,598,376	0	8,598,376
2093/28.07.2017	Piraeus Bank - N.Titulescu Faza 7.1	RON	28-Jul-20	16,880,000	7,504,730	0	7,504,730
BA1562/23.09.2016	Libra Internet bank Faza 5	RON	23-Sep-20	35,000,000	0,00	0	0
<b>Total</b>				<b>91,913,180</b>	<b>28,785,920</b>	<b>4,663,900</b>	<b>24,122,020</b>

Societatea se imprumuta cu urmatoarele rate de dobanda: 4,42% +ROBOR 3 luni si (3,25%-5%)+ROBOR 6 luni.

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

- Banca Transilvania: Contract nr. 175/04.05.2017 si contract 176/04.05.2017 scadente in 27.02.2020 pentru faza 7.3
- Piraeus Bank: Contract nr. 2093/28.07.2017 scadent in 28.07.2020 pentru fazele 7.2 si 7.1

Nr. Contract	Nume	Valuta	Data sfarsit	Valoare contract	Prime subscriere	Valoare neta	Sold dobanda 31.12.2018	Valoare neta 31.12.2018	Sold Dobanda 31.12.2018	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	343,233	55,966,799	1,600,804	1,600,804	55,966,799
Ctr. 29.11.2017	Bursa de Valori Bucuresti S.A.	EUR	12.12.2022	12,525,000	377,138	12,147,863	25,651	58,415,348	119,631	119,631	58,415,348
<b>Total</b>				<b>24,525,000</b>	<b>569,138</b>	<b>23,955,863</b>	<b>368,884</b>	<b>114,382,147</b>	<b>1,720,435</b>	<b>1,720,435</b>	<b>114,382,147</b>



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 și o valoare nominală totală de 12.000.000 euro, emise în formă materială, către două fonduri de investiții 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.

În data de 20 decembrie 2017 prin decizia 97, Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzacționare pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București S.A. a obligațiunilor emise de Societate, negarantate cu o rată a dobânzii anuale fixă de 5,75% denumite în EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominală totală de 12.525.000 euro.

Obligațiunile au fost emise în urma derulării ofertei adresate Investitorilor Eligibili, așa cum au fost definiți 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 2017, aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1816 din 13 decembrie 2017.

## 9. Provizioane

La 31 Decembrie 2018 nu sunt modificări semnificative în structura provizioanelor constituite, cu excepția provizionului pentru realizarea infrastructurii generale pentru proiectul Greenfield Residence Baneasa, unde conform Master Plan-ului, în vederea amenajării de drumuri și cai de acces și rețele edilitare viitoare, au fost constituite provizioane în suma de 2.289.672 lei. Provizionul este constituit pentru suprafața vândută.

## 10. Venituri operationale inregistrate la 31 Decembrie 2018

Principalele surse de venit sunt veniturile din vânzarea de locuințe și terenuri, venituri din chirii și venituri din servicii prestate.

Structura veniturilor operationale este următoarea:

Indicatori	31.12.2017	31.12.2018	Valoric	%
<b>Venituri operationale, din care:</b>	<b>119,495,471</b>	<b>110,300,632</b>	<b>(9,194,839)</b>	<b>-8%</b>
Venituri din vânzare de stocuri de proprietăți imobiliare	109,711,513	101,468,643	(8,242,870)	-8%
Venituri din închirieri	1,123,430	1,541,843	418,413	37%
Venituri din refacturări	6,781,232	3,794,720	(2,986,512)	-44%
Venituri din vânzare de investiții imobiliare	170,643	347,050	176,407	103%
Alte venituri de natură operationala	1,708,653	3,148,376	1,439,723	84%

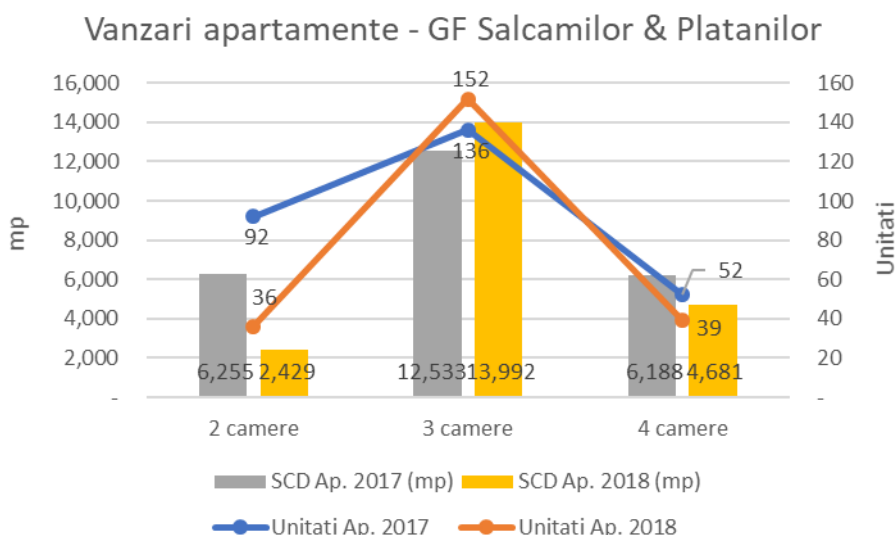
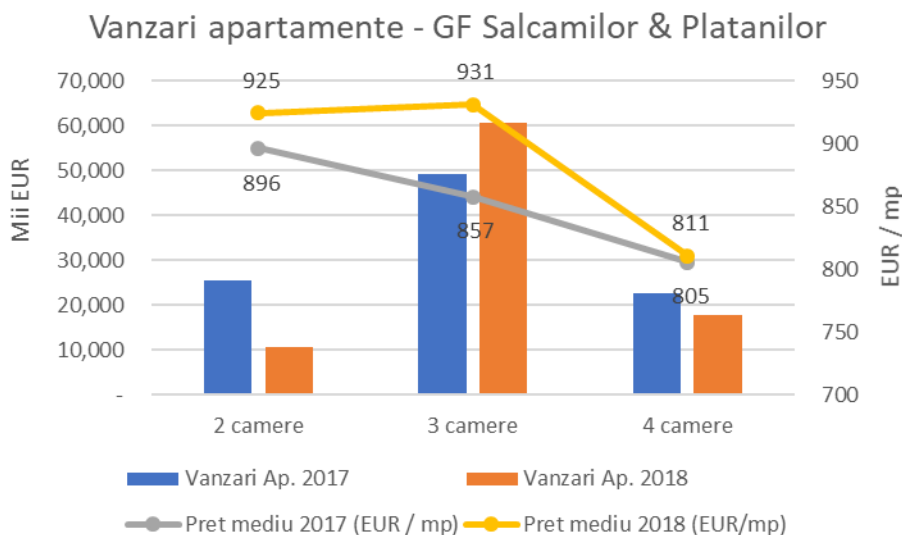
Vanzările de locuințe din cartierul Greenfield Residence Baneasa au avut în trimestrul III al anului 2018 o evoluție influențată de sezonabilitate și condițiile de piață existente.

### a) Vanzari de apartamente si case

În anul 2018 s-au vândut 232 imobile (apartamente și case, plus parcarile aferente), 14 loturi de teren și 9 locuri de parcare, totalizând o suprafață construită de 21.988 mp, cu 19% mai puțin față de anul precedent când vânzările au atins un număr de 287 imobile (apartamente și case, plus parcarile aferente), 7 loturi de teren și 52 locuri de parcare, totalizând o suprafață construită de 25.741 mp.

Valoarea medie unitara a vanzarilor a crescut cu 13% conform mixului de unitati si pret realizat, aferent fazelor de dezvoltare. Astfel, valoarea medie de vanzare a fost de 390.892 Lei in 2018, in timp ce valoarea medie in aceeași perioada a anului anterior a fost de 345.060 Lei.

Din totalul locuintelor vandute in 2018, 46 de apartamente (4.843 mp) s-au vandut din Ansamblul Salcamilor (Greenfield Baneasa) si 181 apartamente (16.259 mp) din Ansamblul Platanilor (Greenfield Baneasa). In 2017, din totalul locuintelor vandute, 115 apartamente (10.803 mp) s-au vandut in Ansamblul Salcamilor si 165 apartamente (14.173 mp) s-au vandut in Ansamblul Platanilor.



**b) Vanzare terenuri**

In anul 2018 a fost inregistrata o vanzare de terenuri in suprafata de 3.676 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 anului 2018 sunt active doar 8 contracte de inchiriere.

## 11. Cheltuieli totale inregistrate la 31 Decembrie 2018

Indicatori	31.12.2017	31.12.2018	Variatia (valoric)	%
<b>Cheltuieli operationale, din care:</b>	<b>(104,572,521)</b>	<b>(93,126,295)</b>	<b>11,446,226</b>	-11%
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(66,109,484)	(56,560,070)	9,549,414	-14%
Cheltuielile cu utilitatile aferente proprietatilor vandute / inchiriate	(3,264,092)	(3,215,798)	48,294	-1%
Cheltuieli cu cedarea investitiilor imobiliare	(156,545)	(284,055)	(127,510)	81%
Cheltuieli cu materiile prime si materiale, alte cheltuieli materiale	(2,441,903)	(979,462)	1,462,441	-60%
Cheltuieli privind prestatiile externe	(13,956,190)	(9,884,029)	4,072,161	-29%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(10,276,725)	(11,935,529)	(1,658,804)	16%
Alte cheltuieli operationale	(8,367,582)	(10,267,352)	(1,899,770)	23%

Cheltuielile totale au scazut cu 11% fata de 2017.

Pozitia "Alte cheltuieli operationale" include donatia terenurilor in suprafata de 6.000 mp catre Municipiul Bucuresti.

Terenurile au fost donate Municipiului Bucuresti in vederea acordarii in compesare catre Romsilva S.A. conform procedurilor prevazute de Legea Nr. 46/2008 art. 37, cu posibilitatea deschiderii accesului public intre Aleea Privighetorilor si Drumul Padurea Pustnicu, conform HCGMB nr. 281/2017 si Nr. 608/2017, si HCLS1 Nr. 278/2017 si Nr. 345/2017. Oferta a fost acceptata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 513/2017.

In luna noiembrie 2018, societatea Impact Developer & Contractor SA a incheiat cu Brooklyn Property Management SRL un contract de tranzactie prin care au convenit prin concesii reciproce sa stinga, definitiv si irevocabil, soldurile restante care au fost subiect de litigii in anii trecuti. In urma acestei tranzactii, societatea Impact Developer & Contractor a inregistrat o cheltuiala nedeductibila in valoare de 8.429.535 lei, reprezentand anularea soldului de creanta ramas in urma compensarii prin trecerea acestuia pe cheltuieli.

Rezultatul operational este de 34.505.739 lei, influentat de scaderea vanzarilor.

## 12. Venituri si cheltuieli financiare inregistrate in anul 2018

Cresterea costurilor financiare este cauzata de emitera de obligatiuni pentru finantarea proiectelor in curs.

Cresterea veniturilor financiare se datoreaza imprumuturilor acordate de societatea mama Impact Developer & Contractor S.A catre susidiara sa, Bergamot Developments S.R.L. in vederea finantarii dezvoltarii ansamblului rezidential Luxuria Domenii Residence, situat in Bucuresti, in zona Expozitiei-Domenii.

	31.12.2017	31.12.2018	Variatia	%
Costuri de finantare	(3,636,799)	(8,216,613)	(4,579,814)	126%
Venituri financiare	847,901	1,821,638	296,290	115%
Diferente de curs valutar	(1,228,127)	47,216	379,477	n.a.
Alte elemente financiare, net	(447,034)	(240,787)	208,147	n.a.
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(4,464,059)</b>	<b>(6,588,546)</b>	<b>(2,897,705)</b>	<b>48%</b>

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

Activitatea Societatii in anul 2018 a fost concentrata pe dezvoltarea proiectelor rezidentiale majore din portofoliu:

#### a) *Greenfield Residence Baneasa*

**Ansamblul Platanilor** – In anul 2017 au fost începute lucrarile la 12 blocuri (276 apartamente) ce au fost finalizate în trimestrul III 2018, in timp ce lucrarile la ultimele 6 blocuri (192 apartamente) au inceput in primul semestru 2018, urmând ca acestea sa fie livrate în a doua jumătate a anului 2019.

Totodata 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.

#### b) *Luxuria Domenii Residence*

**Proiect rezidential de lux** lansat in 2017, pentru care Impact, prin subsidiara sa Bergamot Developments S.R.L., a achizitionat in 2017 un teren in suprafata de 2,25 ha situat in Bucuresti, in zona Expozitiei-Domenii si al carui concept de baza s-a finalizat tot in cursul anului 2017.

Lucrarile au demarat in primul semestru din 2018, iar la final cartierul rezidential va cuprinde 9 blocuri cu 630 apartamente.

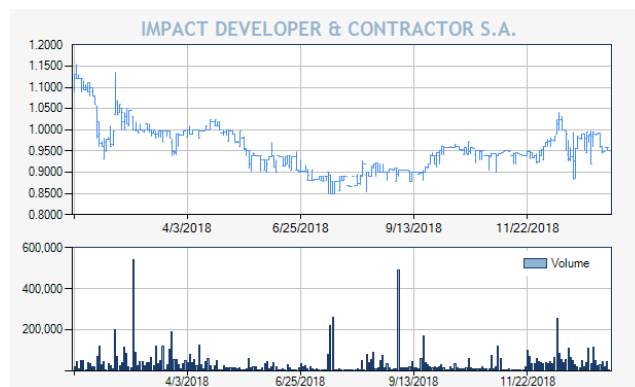
### 14. Piata de Capital

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 Decembrie 2018 este de 275.087.908 Lei.

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.

In anul 2018 pretul actiunilor IMP a inregistrat o scadere de 5.7% in timp ce, in aceeasi perioada indicele BET a inregistrat o scadere de 4.8%.

*Evolutie pret actiune IMPACT*



## 15. Indicatori de performanta

### Indicatori economici financiari – evolutie:

<b>Indicatori</b>	<b>31-Dec-16</b>	<b>31-Dec-17</b>	<b>31-Dec-18</b>
Rentabilitatea Activelor	6.11%	8.29%	3.28%
Rentabilitatea Capitalurilor	7.58%	12.13%	4.60%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	19.37%	31.6%	28.76%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	80.63%	68.36%	71.24%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	14.65%	37.38%	31.78%
Lichiditatea curenta	6.39	8.28	21.31
Lichiditatea imediata	0.67	1.58	2.52

<b>Indicator</b>	<b>31-Dec-16</b>	<b>31-Dec-17</b>	<b>31-Dec-18</b>
Pret pe actiune	0.70	1.05	0.99
Nr. de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (RON)	194,506,602	291,759,903	275,087,908
Curs de schimb (RON/EUR)	4.5411	4.6597	4.6639
Capitalizarea bursiera (EUR)	42,832,486	62,613,452	58,982,377
Activ net contabil (RON)	390,776,564	431,171,749	449,580,791
Activ net contabil (EUR)	86,053,283	92,532,083	96,395,890
Profit net (RON)	29,610,138	52,306,703	20,701,339
Profit net (EUR)	6,520,477	11,225,337	4,438,633
Castigul pe actiune (RON)	0.107	0.188	0.075
Castigul pe actiune (EUR)	0.023	0.040	0.016
NAV/Share (RON)	1.406	1.552	1.618
NAV/Share ( EUR )	0.310	0.333	0.347
Prima/discount fata de activul net contabil	(50%)	(32%)	(39%)

### EPRA<sup>1</sup> Activ Net Contabil:

<b>Descriere</b>	<b>31-Dec-17</b>	<b>31-Dec-18</b>
<b>IFRS Activ Net Contabil</b>	<b>431,171,749</b>	<b>449,580,791</b>
<b>Numar de actiuni</b>	<b>277,866,574</b>	<b>277,866,574</b>
<b>IFRS Activ Net Contabil/Actiune</b>	<b>1.55</b>	<b>1.62</b>
<b>EPRA Activ Net Contabil</b>	<b>585,525,077</b>	<b>634,732,665</b>
<b>EPRA Activ Net Contabil/Actiune</b>	<b>2.11</b>	<b>2.28</b>

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.

<sup>1</sup>"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.

Rezultatele financiare individuale preliminare de la 31 Decembrie 2018 **nu sunt auditate.**

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

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

---

# IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA



**Rezultate financiare preliminare consolidate Grupul Impact neauditate  
la 31 Decembrie 2018**

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

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

---

### Cuprins:

Pozitiei financiare a companiei la 31 Decembrie 2018.....	3
Contul de profit si pierdere a companiei la 31 Decembrie 2018 .....	5
Situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie la 31 Decembrie 2018.....	6
Note explicative la rezultatele financiare .....	8
1. Entitatea care raporteaza .....	8
2. Entitatile care consolideaza .....	9
3. Evenimente ulterioare .....	12
4. Auditori .....	12



**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR**

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

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

**Pozitiei financiare a companiei la 31 Decembrie 2018**

	<b>31-Dec-17</b>	<b>31-Dec-18</b>
<b>ACTIVE</b>		
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>		
Imobilizari corporale	8,916,883	4,964,945
Imobilizari necorporale	193,238	94,886
Investitii imobilizare	193,342,626	217,113,323
Imobilizari financiare	(10)	(10)
Imprumuturi acordate entitatilor din grup si alte imprumuturi	6,183,966	2,414,645
<b>Total active imobilizate</b>	<b>208,636,703</b>	<b>224,587,790</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>		
Stocuri	363,622,778	367,645,828
Creante comerciale si alte creante	5,599,489	22,887,482
Cheltuieli in avans	145,223	1,647,792
Numerar si echivalente de numerar	47,476,223	30,740,351
<b>Total active curente</b>	<b>416,843,712</b>	<b>422,921,452</b>
<b>Total active</b>	<b>625,480,414</b>	<b>647,509,242</b>
<b>DATORII: sume care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an</b>		
Datorii comerciale si alte datorii	12,566,219	24,158,267
Imprumuturi	30,152,062	6,386,356
<b>Total datorii curente</b>	<b>42,718,281</b>	<b>30,544,623</b>
<b>DATORII: sume care trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an</b>		
Imprumuturi	133,401,233	142,607,400
Datorii comerciale si alte datorii	1,032,684	1,151,369
Impozit amanat	21,210,405	25,009,228
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>155,644,322</b>	<b>168,767,996</b>
<b>Total datorii</b>	<b>198,362,602</b>	<b>199,312,619</b>
<b>PROVIZIOANE</b>		
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324,152	601,483
<b>Total provizioane</b>	<b>324,152</b>	<b>601,483</b>

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

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

### **VENITURI IN AVANS**

Venituri inregistrate in avans	26,732	15,597
<b>Total venituri in avans</b>	<b>26,732</b>	<b>15,597</b>

### **CAPITAL SOCIAL SI REZERVE**

Capital social	285,330,158	285,330,158
Prime de capital	69,487,043	69,487,043
Rezerve din reevaluare	3,031,970	3,064,032
Alte rezerve	10,408,663	10,034,740
Rezultat reportat	8,820,995	62,600,926
Profitul net al perioadei	51,097,599	20,827,792
Acțiuni proprii	(682,526)	(3,038,173)
Pierderi legate de emiterea, rascumpararea, varsarea, cedarea cu titlu	(726,973)	(726,973)
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>426,766,928</b>	<b>447,579,543</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>625,480,414</b>	<b>647,509,242</b>

Director General  
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR**

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

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

**Contul de profit si pierdere a companiei la 31 Decembrie 2018**

	<b>31-Dec-17</b>	<b>31-Dec-18</b>
Venituri din vanzare de proprietati imobiliare	111,727,571	101,534,016
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(66,109,305)	(57,939,339)
<b>Profitul brut</b>	<b>45,618,266</b>	<b>43,594,678</b>
Venit net din chirii / refacturari	706,251	3,083,457
Cheltuieli generale si administrative	(22,035,533)	(18,867,686)
Cheltuieli de marketing	(1,861,247)	(1,776,215)
Alte venituri / cheltuieli	(6,661,467)	(5,206,509)
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(800,842)	(895,274)
<b>Total alte venituri / cheltuieli</b>	<b>(30,652,837)</b>	<b>(23,662,227)</b>
Câștiguri / pierderi nerealizate din investiții imobiliare	56,762,767	23,892,784
<b>Profit operational ajustat inainte de cheltuieli exceptionale si deprecierea activelor pe termen lung</b>	<b>71,728,197</b>	<b>43,825,235</b>
Deprecierea altor active pe termen lung	(5,403,924)	(5,769,561)
Alte cheltuieli ( venituri) exceptionale	-	(4,142,864)
<b>Profit din activitatea operationala</b>	<b>66,324,273</b>	<b>33,912,810</b>
Costurile finantarii, net	(5,419,352)	(5,506,077)
<b>Profitul inainte de impozitare</b>	<b>60,904,921</b>	<b>28,406,733</b>
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(9,807,322)	(7,578,941)
<b>Profitul net al perioadei</b>	<b>51,097,599</b>	<b>20,827,792</b>

Director General

Presedinte CA

Director Financiar

Bogdan Oslobeanu

Iuliana Mihaela Urda

Giani Iulian Kacic

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR**

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

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

**Situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie la 31 Decembrie 2018**

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:</b>		
<b>Profitul net / (Pierdere neta) a(l) perioadei</b>	<b><u>51,911,379</u></b>	<b><u>20,827,792</u></b>
<b>Ajustari pentru:</b>		
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor corporale	663,842	800,832
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor necorporale	137,949	94,443
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizarilor corporale	30,754	1,022,289
Pierderi legate de solutionarea litigiilor (Brooklyn)	-	3,404,630
Ajustari privind deprecierea stocurilor, constituire / (reversare), net	6,246,952	8,409,534
Ajustari privind deprecierea creantelor, constituire / (reversare), net	350,947	(2,257,480)
Ajustari privind deprecierea imobilizarilor corporale, constituire / (reversare), net	-	(296,574)
Variatia neta a provizioanelor pentru riscuri si cheltuieli	317,534	277,331
Modificarea valorii juste a investitiilor imobiliare	(56,606,223)	(23,393,885)
Cheltuiala / (venit) cu impozitul pe profit curent si amanat, net	9,807,312	7,585,254
(Castig) / Pierdere neta din vanzarea investitiilor imobiliare	-	(62,995)
Cheltuieli cu dobanzile	4,085,180	6,140,020
Venituri din dobanzi	(110,433)	(153,099)
(Castig) / Pierdere neta din diferente de curs, nerealizata	<u>1,224,973</u>	<u>(43,505)</u>
<b>Fluxuri de trezorerie din exploatare inainte de modificarile in capitalul circulant</b>	<b><u>17,246,396</u></b>	<b><u>22,354,587</u></b>
<b>Modificari in:</b>		
Reduceri /(Cresteri) ale stocurilor	(74,181,953)	17,933,992
Reduceri /(Cresteri) ale creantelor comerciale si alte creante	12,488,521	(25,622,781)
Crestere / scadere in datorii , incluzand si impozitul pe profit	(13,124,706)	(9,899,857)

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR**

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditate la 31 Decembrie 2018

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

<b>Numerar generat din exploatare</b>	<b><u>(57,571,742)</u></b>	<b><u>4,765,941</u></b>
Impozit pe profit platit	(598,081)	(3,284,469)
<b>Numerar net din / (folosit in) activitati de exploatare</b>	<b><u>(58,169,823)</u></b>	<b><u>1,481,472</u></b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitii:</b>		
Achizitii de imobilizari corporale si necorporale	(4,499,341)	899,688
Incasari din vanzarea de investitiilor imobiliare	-	364,403
Incasari din vazarea de imobilizari corporale	840,495	62,916
<b>Numerar net din / (folosit in) activitatea de investitii</b>	<b><u>(3,658,846)</u></b>	<b><u>1,327,007</u></b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>		
Rascumparare de actiuni	-	(2,355,647)
Incasari / (Plati) din dividende	(11,225,810)	
Rambursari de imprumuturi	(59,638,470)	(25,939,111)
Trageri din imprumuturi	164,732,213	14,223,839
Dividende platite		(20,070)
Dobanzi incasate	-	153,099
Dobanzi platite	(2,195,084)	(5,606,460)
<b>Numerar net din / (utilizat in) activitatea de finantare</b>	<b><u>91,672,849</u></b>	<b><u>(19,544,351)</u></b>
<b>Modificarea neta de numerar si echivalente de numerar</b>	<b>29,844,180</b>	<b>(16,735,872)</b>
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	17,632,043	47,476,223
<b>Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie</b>	<b><u>47,476,223</u></b>	<b><u>30,740,351</u></b>

Director General  
Bogdan OslobeanuPresedinte CA  
Iuliana Mihaela UrdaDirector Financiar  
Giani Iulian Kacic

## **Note explicative la rezultatele financiare**

### **1. Entitatea care raporteaza**

Societatea pe actiuni Impact Developer & Contractor S.A. ("Societatea") este o societate inregistrata in Romania, a carei activitate de baza consta in dezvoltarea (promovarea) de proiecte imobiliare.

Adresa sediului social al Societatii este: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sect. 1, cod postal 015016.

Situatiile financiare consolidate ale Societatii pentru trimestrul IV al anului 2018 cuprind Societatea si filialele sale (denumite impreuna cu Societatea "Grupul") si interesele Grupului in entitati asociate si asocieri in participatie.

Filialele Societatii ("Filialele") si natura activitatii acestora sunt dupa cum urmeaza:

	<b>Tara de inregistrare</b>	<b>Natura activitatii</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Actual Invest House SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Bergamot Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Bergamot Development Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Impact Finance & Developments SRL	Romania	Activitati auxiliare intermediarilor financiare	✓	✓

Impact este un grup imobiliar comercial care isi desfasoara activitatea pe segmentul de dezvoltare (promovare) imobiliara, fiind prima societate 100% romaneasca activa pe aceste segment din piata din Romania.

Principalele activitati ale IMPACT includ managementul si dezvoltarea de ansambluri rezidentiale. Ansamblurile **vilelor de lux** din zona de Nord a Bucurestiului, cartierul rezidential **GreenField** din Bucuresti si **Luxuria Domenii Residence** reprezinta principalele puncte centrale puternice pentru aceste activitati si sustin calitatea si serviciile.

Societatea Impact Developer & Contractor este constituita in anul 1991 prin subscriptie publica. 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.

La 31 Decembrie 2018, compania are in desfasurare dezvoltari rezidentiale in doua orase din tara (Bucuresti si Constanta), fiecare proiect avand dimensiuni diferite si aflate in stadii diferite de finalizare. Activitatea IMPACT este dominata de doua proiecte majore In Bucuresti: **cartierul rezidential GREENFIELD** si Ansamblul **Luxuria Domenii Residence**.

In anul 2018 s-au finalizat lucrarile la 12 blocuri din faza 7, avand 276 apartamente si se continua lucrarile la alte 192 de apartamente aferente a altor 6 blocuri din aceasi faza. Finalizarea acestor 6 blocuri va avea loc in al doilea semestru din 2019.

IMPACT a finalizat conceptul de baza si a lansat proiectul **Luxuria Domenii Residence** destinat segmentului premium, pentru care Impact Developer, 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 **Luxuria Domenii Residence** va cuprinde 9 blocuri cu 630 apartamente. Proiectul a inceput in anul 2018 cu o prima faza de trei blocuri, echivalent a 232 de apartamente. Aceasta faza a proiectului este finantata in proportie de 65% de catre Unicredit Bank (16.341.000 EUR), restul de 35% fiind din investitie proprie a grupului IMPACT.

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.

## 2. Entitatile care consolideaza

**a) Actual Invest House S.R.L.**, companie din cadrul grupului care 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.

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Rezultate financiare preliminare consolidate neauditare la 31 Decembrie 2018

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

**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. 52.262 mp construiti, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 16.776 mp, respectiv prima faza din ansamblul rezidential Luxuria Domenii Residence . Suprafata total construita cu subsoluri este de aproximativ 74.852 mp , în zona Expozitiei-Domenii.

**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 B (130 de apartamente) a ansamblului residential Luxuria Domenii Residence, constand in 14.136 mp construiti, pe un teren de 5.769 mp. Suprafata total construita cu subsoluri este de aproximativ 20.100 mp , în zona Expozitiei-Domenii.

**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 si in cel mai scurt timp posibil, pentru clientii care urmeaza sa achizitioneze o locuinta.

### Tranzactii cu parti afiliate

	Valoarea tranzactiilor la	Sold contabil la
	31-Dec-18	31-Dec-18
<b>Vanzare de bunuri si servicii</b>		
<b>Filiale</b>		
Actual Invest House	24,806	19,636
Clearline Development and Management	6,924	1,184,762
Bergamot Developements	1,315,664	1,878,089
Bergamot Developments Phase II	5,587	341
Impact Finance	42,958	186
	<u>1,395,939</u>	<u>3,083,015</u>



## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Rezultate financiare preliminare consolidate neauditare la 31 Decembrie 2018*

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

	<b>Valoarea tranzactiilor la 31-Dec-18</b>	<b>Sold la 31-Dec-18</b>
<b>Achizitii de bunuri si servicii Filiale</b>		
Actual Invest House	1,621,338	1,905.876
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developements	-	-
Bergamot Developements Phase II	-	-
Impact Finance	2,250.00	450.00
	<b>1,623,589</b>	<b>1,906.326</b>

	<b>Valoarea tranzactiilor la (RON) 31-Dec-18</b>	<b>Sold la (RON) 31-Dec-18</b>
<b>Venituri din dobanzi Filiale</b>		
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developements	1,055,188	2,013,609
Bergamot Developements Phase II	615,652	615,727
Impact Finance	-	-
	<b>1,670,841</b>	<b>2,629,337</b>

	<b>Valoarea bruta</b>	<b>Valoarea contabila</b>
<b>Imprumuturi acordate Filiale</b>		
Bergamot Developements	30,550,000	30,550,000
Bergamot Developements Phase II	16,163,000	16,163,000
Impact Finance	35,000	35,000
Clearline	0	15,000
	<b>46,748,000</b>	<b>46,763,000</b>

### **3. Evenimente ulterioare**

Nu sunt evenimente ulterioare de raportat.

### **4. 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.

Rapoartele financiare consolidate la 31 Decembrie 2018 **nu sunt auditate.**

Director General

Presedinte CA

Director Financiar

Bogdan Oslobeanu

Iuliana Mihaela Urda

Giani Iulian Kacic