

**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 aferent trimestrului III 2015 conform Regulamentului CNVM nr.1/2006

Data raportului 12.11.2015

“IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR ” S.A.

Data si numarul inmatricularii la Oficiul Registrului Comertului Municipiul Bucuresti : J23/1927/2006.

Cod Unic de Inregistrare Fiscala : RO1553483

Sediul Social : Voluntari, Sos. Pipera Tunari, nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, etaj. 6,7, Judetul 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,

Telefon : 021/ 230.75.70/71/72, fax : 021/230.75.81/82/83

Capital social subscris si varsat 277.866.574 RON

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: BVB, Categoria Premium

I. Evenimente importante survenite in perioada de raportare

Impact a desfășurat in perioada 01.01.2015 – 30.09.2015 activitatea de „Dezvoltare (promovare) imobiliara”, corespunzător codului CAEN 4110. Societatea a fost înființată în anul 1991, prin Sentința civilă nr. 137/26.02.1991, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 Bucuresti.

Consiliul de Administratie a prezentat in luna martie 2015 strategia actualizata de dezvoltare a societatii.

Actionarii societatii au aprobat la Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor, care a avut loc la data de 25.04.2015, alegerea domnului TASOULAS KONSTANTINOS ca administrator, membru in Consiliul de Administrație al companiei. Anterior alegerii din aprilie 2015, domnul TASOULAS KONSTANTINOS a ocupat functia de Administrator provizoriu incepand cu luna octombrie 2014.

In data de 02.06.2015 a avut loc Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor, care a hotarat o emisiune de obligatiuni corporative, negarantate, in valoare de maximum 135 milioane RON pentru finantarea proiectelor de dezvoltare ale societatii. Caracteristicile emisiunii de obligatiuni au fost supuse modificarii printr-o noua Adunare Generala, in data de 07.11.2015.

Pentru auditarea exercitiului financiar 2015 a fost ales KPMG ROMANIA SRL de catre Adunarea Generala a Actionarilor in data de 25.04.2015, insa s-a facut revocarea acestuia in Adunarea Generala din 07.11.2015 ca

urmare a imposibilitatii semnarii contractului in conditiile ofertei din aprilie 2015. Adunarea Generala din 07.11.2015 a ales societatea DELOITTE AUDIT SRL pentru auditarea exercitiului financiar 2015.

Pentru dezvoltarea proiectelor rezidentiale, in cursul anului 2015 societatea a semnat contracte de antrepriza generala pentru construirea a 26 de blocuri in cadrul noului ansamblu rezidential al cartierului Greenfield - Salcamilor, astfel:

- Societatea a incheiat Contractul de Antrepriza Generala nr.61/30.03.2015, aferent a 9 imobile, etapa a 2-a ansamblului Salcamilor, cu regim de inaltime P + 5E, amplasat in Str. Drumul Padurea Neagra nr. 19-85, Sector 1, Bucuresti, cu DEVBON SRL.
- Societatea Impact a incheiat cu DEVBON SRL, Contractul de Antrepriza Generala nr.76/29.07.2015, pentru executarea lucrarilor de construire pentru 8 imobile, cu regim de inaltime P + 5E, inclusiv instalatiile interioare aferente, amplasate in Str. Drumul Padurea Neagra nr. 19-85, Sector 1, Bucuresti, etapa a 4-a ansamblului Salcamilor.
- Societatea Impact a incheiat cu DAS SRL Contractul de Antrepriza Generala nr.240/20.08.2015, al carui obiect este executarea tuturor lucrarilor de constructii, instalatii si montaj de echipamente si utilaje necesare in vederea finalizarii si livrarii „la cheie” a 9 imobile cu regim de inaltime P + 5E, amplasate in Str. Drumul Padurea Neagra nr. 19-85, Sector 1, Bucuresti, etapa a 3-a proiectului Greenfield 2, Ansamblul Salcamilor.

De asemenea, in 2015 s-au desfasurat lucrari de aducere a utilitatilor pentru loturile de teren de la Constanta si s-a demarat o activitate mai intensa de promovare a acestor loturi de case.

Totodata, in cursul anului 2015 a inceput pregatirea si realizarea documentatiei de proiectare si autorizare aferente proiectului din Bd. Barbu Vacarescu, proiect ce a demarat in septembrie 2014 cu achizitionarea drepturilor de proprietate asupra unui teren in suprafata de 2.6 ha.

II. Pozitia financiara pentru perioada de timp relevanta

Rezultatele obtinute in trimestrul III 2015 sunt raportate conform IFRS.

Situatiile financiare pentru perioada 01.01.2015-30.09.2015, neauditate sunt urmatoarele:

Analiza elementelor de rezultat

In primele 9 luni ale anului 2015, IMPACT a inregistrat venituri operationale de **82,71 milioane lei**, de peste trei ori mai mari fata de aceeasi perioada a anului anterior, iar profitul brut a fost de aproximativ **7,5 milioane lei**, inregistrand o imbunatatire semnificativa a rezultatului fata de perioada similara din 2014, cand a inregistrat o pierdere de 5,2 milioane lei.

Indicatori conform IFRS (lei)	Ian- Sep. 2014	Ian- Sep. 2015	%
Venituri operationale, din care:	24,044,438	82,710,266	244%
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	16,660,574	73,726,619	343%
Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate clientilor	3,468,071	3,112,878	-10%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	3,279,226	4,295,138	31%
Alte venituri de natura operationala	636,567	1,575,631	148%
Cheltuieli operationale, din care:	(35,490,802)	(75,102,395)	112%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(19,294,725)	(54,130,754)	181%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(2,084,439)	(2,011,949)	-3%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(3,782,474)	(4,238,327)	12%
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(315,032)	(392,217)	25%
Servicii prestate de terti	(3,830,445)	(4,156,984)	9%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(3,192,036)	(5,420,462)	70%
Alte cheltuieli de natura operationala	(2,991,651)	(4,751,702)	59%
Rezultat operational (EBITDA)	(11,446,364)	7,607,871	-166%
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(381,223)	(473,435)	24%
Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	5,415,917	1,088,043	-80%
Rezultat operational (EBIT)	(6,411,670)	8,222,479	N/A
Costul financiar net	1,225,759	(723,239)	N/A
Profit / Pierdere brut(a) (EBT)	(5,185,911)	7,499,240	N/A
Impozit pe profit	0	0	N/A
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	(5,185,911)	7,499,240	N/A

Cresterea semnificativa a veniturilor operationale se datoreaza vanzarii apartamentelor din noua etapa de dezvoltare a cartierului Greenfield din Bucuresti – Ansamblul Salcamilor.

Pana la 30 septembrie 2015 IMPACT a vandut in total 275 case si apartamente, de peste trei ori mai mult fata de perioada similara a anului trecut (cand s-au inregistrat vanzari pentru 73 locuinte).

Din totalul locuintelor vandute, 231 de apartamente s-au vandut din noua dezvoltarea rezidentiala a cartierului Greenfield, 29 de apartamente din stocul aferent fazei dezvoltate in perioada 2007 – 2010 a cartierului Greenfield si 15 case s-au vandut in provincie (Oradea, Ploiesti si Constanta).

Cheltuielile operationale au crescut pe seama cresterii volumelor de vanzare, inasa cu un procent mult mai mic decat acestea din urma, datorita optimizarii costurilor de productie pentru noua dezvoltare rezidentiala din Greenfield. S-a realizat astfel un profit operational de aproximativ 7,6 milioane lei EBITDA pana la 30 septembrie 2015, in comparatie cu o pierdere operationala de 11,4 milioane lei EBITDA pana la 30 septembrie 2014.

Rezultat financiar	30-Sep-14	30-Sep-15	Variatie
Costuri de finantare	(2,235,048)	(1,103,755)	-51%
Venituri financiare	602,256	100,330	-83%
Diferente de curs valutar	579,722	353,072	-39%
Alte elemente financiare, net	2,278,829	(72,886)	-103%
Rezultat financiar	1,225,759	(723,239)	-159%

Rambursarea creditelor a avut cea mai mare contributie in rezultatul financiar, cheltuielile cu dobanzile diminuandu-se cu cca 51%.

Analiza elementelor de bilant

ACTIVE	30-Sep-14	31-Dec-14	30-Sep-15	%
ACTIVE				
Imobilizari corporale	6,998,464	6,596,081	5,697,957	-14%
Imobilizari necorporale	119,682	154,405	135,676	-12%
Investitii imobilizare	226,971,610	230,979,061	213,153,761	-8%
Active financiare	14,342,521	14,377,276	14,377,226	0%
Creante imobilizate	19,191,627	19,300,941	14,004,976	-27%
Total active imobilizate	267,623,904	271,407,764	247,369,596	-9%
Stocuri	130,557,715	158,125,501	157,525,120	0%
Creante comerciale si alte creante	10,676,709	9,062,483	19,125,644	111%
Cheltuieli in avans	85,007	97,221	78,228	-20%
Numerar si echivalente de numerar	11,621,859	3,464,726	22,867,149	560%
Total active curente	152,941,290	170,749,931	199,596,141	17%
Total active	420,565,194	442,157,695	446,965,737	1%

Disponibilitatile banesti ale companiei au avut o crestere semnificativa in primele 9 luni ale anului 2015, de aproximativ 20 milioane lei, pe seama cresterii accelerate a vanzarilor.

Imobilizarile corporale si necorporale ale companiei s-au diminuat pe seama amortizarii acestora.

Fata de situatia de la inceputul anului, stocurile au inregistrat o usoara fluctuatie datorita, pe de o parte vanzarilor de imobile care au redus stocurile, iar pe de alta parte, capitalizarea cheltuielilor de productie pentru noua etapa de dezvoltare a cartierului Greenfield a favorizat cresterea stocurilor.

Creantele comerciale au crescut de doua ori, motivul principal constand in faptul ca incasarile pentru contractele de vanzare prin credit bancar semnate in ultima parte a lunii septembrie, s-au realizat in luna urmatoare. Pe de alta parte, creantele imobilizate au inregistrat o scadere de 27% fata de inceputul anului, in principal datorita apropiirii de scadenta a multor contracte pe rate. Activele totale au crescut cu 1% la trimestrul III din 2015.

Pasive	30-Sep-14	31-Dec-14	30-Sep-15	%
Total capitaluri proprii	356,378,202	365,579,741	373,078,980	2%
Imprumuturi	21,421,663	23,661,030	11,093,984	-53%
Datorii comerciale si alte datorii	1,879,435	2,265,343	2,475,696	9%
Impozit amanat	12,865,095	13,010,763	13,010,763	0%
Total datorii pe termen lung	36,166,193	38,937,136	26,580,443	-32%
Imprumuturi	8,841,936	13,088,512	24,816,436	90%
Datorii comerciale si alte datorii	14,384,989	21,454,667	19,862,239	-7%
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	4,793,874	3,097,639	2,627,639	-15%
Total datorii curente	28,020,799	37,640,818	47,306,314	26%
Total datorii	64,186,992	76,577,954	73,886,757	-4%
Total capitaluri proprii si datorii	420,565,194	442,157,695	446,965,737	1%

Per total imprumuturile societatii au scazut cu aproximativ 2% fata de inceputul anului, pe seama unui ritm de vanzare intens, care a favorizat rambursarea anticipata. Se remarca o diminuare cu 50% a imprumuturilor bancare pe termen lung pe seama apropierii de scadenta a acestora, iar pe de alta parte se observa o crestere semnificativa a imprumuturilor pe termen scurt, pe seama noilor trageri necesare cofinantarii proiectelor rezidentiale in constructie – Ansamblul Salcamilor din Greenfield.

Datoriile comerciale ale societatii s-au diminuat pe seama ajungerii la scadenta a creditelor furnizor, precum si datorita cofinantarii cheltuielilor de productie prin credit bancar.

Capitalurile proprii au inregistrat o crestere de 2% pe seama profitului realizat la 9 luni.

Analiza elementelor de flux de numerar

Cresterea semnificativa a numerarului la sfarsitul trimestrului III din 2015 comparativ cu inceputul anului este determinata de cresterea incasarilor din vanzari, aproape toate contractele de vanzare fiind cu plata din credit bancar sau surse proprii.

Indicator (lei)	30-Sep-15
Numerar la inceputul perioadei	3,464,726
Numerarul net provenit din activitatea de exploatare	15,529,555
Numerarul net provenit din activitatea de investitie	3,988,753
Numerarul net provenit din activitatea de finantare	(115,884)
Numerar la sfirsitul perioadei	22,867,149

Indicatori economico – financiari(RON) *:

Gradul de indatorare (% capitalul propriu)	30-Sep-15
Capital imprumutat (A)	11,093,984
Capital propriu (B)	373,078,980
A/B*100	2.97%
Gradul de indatorare (% capitalul angajat)	30-Sep-15
Capital imprumutat (A)	11,093,984
Capital angajat (B)	384,172,964
A/B*100	2.89%
Indicatorul lichiditatii curente	30-Sep-15
Active curente (A)	199,596,141
Datorii curente (B)	47,306,314
A/B	4.22
Viteza de rotatie a debitelor-clienti	30-Sep-15
Sold mediu clienti (A)	30,747,022
Cifra de afaceri (B)	82,710,266
(A / B) * 270 zile	100
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	30-Sep-15
Cifra de afaceri (A)	82,710,266
Active imobilizate (B)	247,369,596
(A/B)	0.33

*conform Regulament 1/2006, Anexa Nr. 30

Capital imprumutat = Credite peste 1 an;

Capital angajat = Capital imprumutat + Capital propriu.

Presedintele CA
Iuliana Mihaela Urda



Director General
Lucian Claudiu Mateescu




Director Financiar
Bogdan Geanta

