



Raport semestrial Semestrul I / 2016

Data raportului: 11.08.2016

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 S1/2016, comparativ cu perioada similara a anului anterior.

Analiza elementelor de rezultat

În primul semestru al anului 2016, IMPACT a înregistrat venituri operationale de **62,2 milioane lei**, cu 9% mai mari fata de aceeași perioada a anului anterior, iar profitul brut a fost de aproximativ **13,7 milioane lei**, înregistrând o creștere de aproximativ doua ori a rezultatului fata de perioada similara din 2015, cand a înregistrat profit brut de 7,1 milioane lei. Creșterea a fost influentata în principal din reluarea la venituri a provizionului din litigiul cu ANAF în luna aprilie 2016.

Indicatorii financiari la data de 30 iunie 2016 sunt urmatorii:

Indicatori conform IFRS (RON)	2015_S1	2016_S1	%
Venituri operationale, din care:	56,947,468	62,152,355	9%
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	49,924,526	51,832,749	4%
Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chiriasilor	2,139,667	1,847,571	-14%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	3,490,922	1,434,154	-59%
Alte venituri de natura operationala	1,392,353	517,318	-63%
Alte venituri operationale - Litigiu ANAF	0	6,520,563	N/A
Cheltuieli operationale, din care:	(49,479,680)	(48,563,108)	-2%

Indicatori conform IFRS (RON)	2015_S1	2016_S1	%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(35,558,094)	(36,720,960)	3%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(1,266,400)	(1,046,768)	-17%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(3,408,366)	(1,304,721)	-62%
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(339,847)	(301,037)	-11%
Servicii prestate de terti	(2,580,702)	(3,290,231)	27%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(3,195,407)	(3,403,163)	7%
Alte cheltuieli de natura operationala	(3,130,864)	(2,496,228)	-20%
Rezultat operational (EBITDA)	7,467,788	13,589,247	82%
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(313,865)	(300,266)	-4%
Pierderi de valoare a activelor, altele decat Investitiile Imobiliare	693,043	931,591	34%
Rezultat operational (EBIT)	7,846,966	14,220,572	81%
Costul financiar net	(778,205)	(475,787)	-39%
Profit / Pierdere brut(a) (EBT)	7,068,761	13,744,785	94%
Impozit pe profit	0	0	N/A
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	7,068,761	13,744,785	94%

Cresterea semnificativa a veniturilor operationale a fost influentata pozitiv de reluarea provizionului din litigiul cu ANAF, provizion prezentat pe linie separata in situatiile financiare.

Pana la 30 iunie 2016, IMPACT a vandut in total **172 de case si apartamente**, cu doar 6% mai putin fata de perioada similara a anului trecut (cand s-au inregistrat vanzari pentru 184 locuinte).

Din totalul locuintelor vandute, 160 de apartamente s-au vandut din Ansamblul Salcamilor (din Greenfield II, Bucuresti) si 6 case s-au vandut in provincie (Oradea, Ploiesti si Constanta).

Pretul mediu per tranzactie de 309,052 RON (echivalent a 68,181 EUR) a crescut cu 9% in primul semestru 2016 comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut, cand pretul mediu per tranzactie a fost de 278,325 RON (echivalent a 62,558 EUR).

Cheltuielile operationale au scazut cu 2%, datorita optimizarii costurilor de productie pentru noua dezvoltare rezidentiala din Greenfield. S-a realizat astfel un profit operational de aproximativ **13.5 milioane lei EBITDA** la 30 iunie 2016, in comparatie cu profitul operational de 7.5 milioane lei EBITDA la 30 iunie 2015.

Rezultatul financiar	30-Jun-15	30-Jun-16	%
Costuri de finantare	(834,242)	(493,428)	-41%
Venituri financiare	23,186	12,394	-47%
Diferente de curs valutar	75,863	51,329	-32%
Alte elemente financiare, net	(43,012)	(46,082)	7%
Rezultat financiar	(778,205)	(475,787)	-39%

Rambursarea creditelor a avut cea mai mare contributie in rezultatul financiar, cheltuielile cu dobanzile diminuandu-se cu cca 41%, cat si nivelului scazut al ROBOR / EURIBOR.

Analiza elementelor de bilant

Elemente de activ	31-Dec-15	30-Jun-16	%
Imobilizari corporale	5,722,775	5,977,284	4%
Imobilizari necorporale	117,491	177,529	51%
Investitii imobilizate	214,898,889	188,085,509	-12%
Active financiare	14,377,226	14,377,226	0%
Creante imobilizate	11,367,047	11,544,710	2%
Total active imobilizate	246,483,428	220,162,258	-11%

Stocuri	177,887,026	219,718,107	24%
Creante comerciale si alte creante	26,405,139	17,067,234	-35%
Cheltuieli in avans	118,140	87,106	-26%
Numerar si echivalente de numerar	17,080,848	11,837,329	-31%
Total active curente	221,491,153	248,709,776	12%
Total active	467,974,581	468,872,034	0%

Disponibilitatile banesti ale companiei au scazut cu 31% in prima jumatate a anului 2016, datorita platilor catre ANAF pentru litigiul din dosarul 60772.

Creantele comerciale au scazut cu 35%, motivul principal constand in faptul ca s-a accelerat ritmul de incasare pentru contractele de vanzare de case si apartamente, aproape toate contractele de vanzare fiind cu plata din credit bancar sau surse proprii.

Fata de situatia de la inceputul anului, stocurile au inregistrat o crestere de 24%, datorita capitalizarii cheltuielilor de productie pentru noua etapa de dezvoltare a cartierului Greenfield.

Imobilizarile corporale si necorporale ale companiei au crescut pe seama achizitionarii de autoturisme si modernizarii echipamentelor IT.

Activele totale s-au mentinut aproximativ la acelasi nivel ca si la sfarsitul anului 2015.

Elemente de pasiv	31-Dec-15	30-Jun-16	%
Capitaluri proprii	361,140,518	374,885,304	4%
Imprumuturi	13,228,061	32,628,270	147%
Datorii comerciale si alte datorii	2,832,954	3,111,266	10%
Impozit amanat	13,000,347	13,000,347	0%
Total datorii pe termen lung	29,061,362	48,739,883	68%
Imprumuturi	32,560,942	25,402,234	-22%
Datorii comerciale si alte datorii	25,384,120	18,457,995	-27%
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	19,827,639	1,386,618	-93%
Total datorii curente	77,772,701	45,246,847	-42%
Total datorii	106,834,063	93,986,730	-12%
Total capitaluri proprii si datorii	467,974,581	468,872,034	0%

Imprumuturile societatii au inregistrat o crestere in primul semestru al anului 2016 pe seama tragerii creditelor in vederea finalizarii etapelor 3 si 4 (420 apartamente) din Ansamblul Salcamilor.

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.

Provizionele au inregistrat o scadere cu 93% pe seama reluarii provizionului constituit pentru litigiul cu ANAF in dosarul 60772/3/2011.

Capitalurile proprii s-au mentinut aproximativ la acelasi nivel ca si la sfarsitul anului 2015, pe seama profitului aferent semestrului 1 / 2016.

Analiza elementelor de flux de numerar

Scaderea numerarului la sfarsitul primului semestru din 2016 comparativ cu inceputul anului este determinata de plata catre ANAF a datoriilor din litigiul stins in martie 2016.

Indicator (RON)	30-Jun-16
<i>Numerar la inceputul perioadei</i>	<i>17,080,848</i>
Numerar net provenit din activitatea de exploatare	(18,650,716)
Numerar net provenit din activitatea de investitii	689,907
Numerar net provenit din activitatea de finantare	12,717,289
<i>Numerar la sfarsitul perioadei</i>	<i>11,837,328</i>

2. Analiza activitatii societatii comerciale

In primul semestru din 2016 s-a continuat vanzarea de apartamente din Ansamblul Salcamilor, atat din cele finalizate in 2015 (etapele 1 si 2), precum din etapa 4 (216 unitati) - etapa finalizata in 2016.

In total, din Ansamblul Salcamilor (924 apartamente), s-au tranzactionat in total **667 contracte** pana la sfarsitul lunii iunie 2016: 500 contracte de vanzare cumparare si 167 promisiuni si rezervari.

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

Societatea a demarat constructia Ansamblului Platanilor, care va contine 39 blocuri avand 888 apartamente. In acest sens, pe langa sursele proprii de finantare - profitul reinvestit, se urmareste cofinantarea cheltuielilor de dezvoltare prin credite bancare.

Pana la data prezentei, a fost contractat un credit de investitii imobiliare cu Banca Transilvania, pentru finantarea unei noi etape (10 blocuri) din Ansamblul Platanilor din cartierul Greenfield II.

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

2.3. *Prezentarea si analizarea evenimentelor care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.*

Reluarea productiei cu noile etape de dezvoltare rezidentiala in cartierul Greenfield, a favorizat obtinerea unui produs competitiv si apreciat de piata si astfel societatea a reusit o crestere semnificativa a vanzarilor, respectiv atingerea unei cote de piata care sa ii confere statutul de lider de piata.

Accelerarea ciclurilor de productie si standardizarea produsului oferit asigura satisfacerea cerintelor pietei, ceea ce reprezinta una dintre preocuparile esentiale ale managementului in perioada curenta, ce constituie, de altfel, si un atu in atingerea obiectivelor de vanzari si profitabilitate.

3. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii comerciale.

In aprilie 2016, Dl Victor Rachita a fost ales Administrator, membru al Consiliului de Administratie. Mandatul sau este valabil incepand cu data de 25.04.2016 pana in data de 26.04.2017.

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.

Presedintele CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Bogdan Nicolae Geanta