

**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 III / 2017

Data raportului: 14.11.2017

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-financiară

1.1. Prezentarea unei analize a situației economico-financiare la T3/2017, comparativ cu perioada similară a anului anterior.

Analiza elementelor de rezultat

La trimestrul 3 al anului 2017, IMPACT a înregistrat venituri operationale de **101,9 milioane lei, cu 17% mai mici** fata de aceeași perioada a anului anterior, iar profitul net a fost de aproximativ **13,5 milioane lei**, înregistrând o scadere de 52% fata de perioada similară din 2016, când s-a înregistrat profit brut de **27,9 milioane lei**. Scaderea profitului a fost influențată de un volum al vanzarilor inferior celui de anul trecut (-19%) și datorită creșterii costului financiar al companiei (+153%) fata de anul 2016. Scaderea înregistrată s-a datorat exclusiv închiderii unuia dintre drumurile de acces în complex și mediatizării nefavorabile intense. Anticipând situația, Compania a identificat, încă din 2016, alte 3 soluții alternative de acces, pentru care a și finalizat demersurile privind achizițiile de terenuri și proiectările aferente, procedurile de avizare și autorizare aflându-se, în continuare, în plină desfășurare.

Indicatorii financiari la data de 30 Septembrie 2017 sunt urmatoarii:

Indicatori conform IFRS (RON)	2016_9 luni	2017_9 luni	Variatie	Trim 3_2016	Trim 3_2017	Variatie
Venituri operationale, din care:	123,359,685	101,870,763	-17%	61,207,330	31,158,005	-49%
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	111,343,543	93,776,931	-16%	59,510,794	26,314,412	-56%
Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chiriasilor	2,891,635	6,661,296	130%	1,044,064	4,615,910	342%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	1,619,062	0	-100%	184,908	0	-100%
Alte venituri de natura operationala	865,371	1,432,536	66%	348,053	227,683	-35%
Alte venituri operationale - Litigiu ANAF	6,640,074	0	-100%	119,511	0	-100%
Cheltuieli operationale, din care:	(95,973,364)	(84,284,414)	-12%	(47,410,256)	(27,358,449)	-42%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(76,768,160)	(62,535,780)	-19%	(40,047,200)	(19,296,851)	-52%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(1,755,550)	(5,483,851)	212%	(708,782)	(3,894,418)	449%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1,461,265)	0	-100%	(156,544)	0	-100%
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(617,606)	(658,495)	7%	(316,569)	(202,420)	-36%
Servicii prestate de terti	(6,147,701)	(5,037,777)	-18%	(2,857,470)	(241,066)	-92%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(5,652,709)	(6,785,574)	20%	(2,249,546)	(2,387,166)	6%
Alte cheltuieli de natura operationala	(3,570,373)	(3,782,937)	6%	(1,074,145)	(1,336,528)	24%
Rezultat operational (EBITDA)	27,386,321	17,586,349	-36%	13,797,074	3,799,556	-72%
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(474,704)	(565,762)	19%	(174,438)	(190,324)	9%
Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	1,990,461	(337,410)	-117%	1,058,870	(683,003)	-165%
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	0	0	0%	0	0	0%
Rezultat operational (EBIT)	28,902,078	16,683,177	-42%	14,681,506	2,926,229	-80%
Costul financiar net	(950,801)	(2,404,748)	153%	(475,014)	(1,128,178)	138%
Profit / Pierdere brut(a) (EBT)	27,951,277	14,278,429	-49%	14,206,492	1,798,051	-87%
Impozit pe profit	0	(800,000)	100%	0	(556,395)	100%
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei	27,951,277	13,478,429	-52%	14,206,492	1,241,656	-91%

La data de 30 septembrie 2017 vanzarile au atins un numar de **246 imobile** (apartamente si case) **29 locuri de parcare, 5 loturi de teren si 1 terasa** totalizand o suprafata totala construita de 22.007 mp, cu 25,9 % mai mica comparativ cu anul precedent (29.677 mp).

Vanzarile au scazut cu 30,3%, de la 353 unitati la sfarsitul trimestrului III din 2016, la 246 unitati la trimestrul III 2017, in timp ce valoarea medie a tranzactiei a crescut cu peste 19%, de la aprox 70.895 EUR in 2016, la 82.952 EUR la trimestrul III 2017.

Cheltuielile operationale au scazut cu 12 % fata de perioada similara din 2016. Costurile operationale aferente proprietatilor vandute la 30 Septembrie 2017 au crescut datorita cheltuiellilor realizate pentru inceperea dezvoltarii Luxuria Domenii Residence, cheltuieli ce au fost refacturate catre Bergamot Developments SRL.

In comparatie cu un rezultat operational de 27,39 milioane lei la 30 septembrie 2016, in 2017 rezultatul operational a fost de 17,59 milioane lei (-36%)

	2016_9 luni	2017_9 luni	Variatie	Trim 3_2016	Trim 3_2017	Variatie
Costuri de finantare	(1,183,053)	(2,232,727)	89%	(689,625)	(1,275,245)	85%
Venituri financiare	32,330	736,753	2179%	19,936	853,978	4184%
Diferente de curs valutar	171,231	(542,287)	-417%	119,902	(553,792)	-562%
Alte elemente financiare, net	28,691	(366,487)	-1377%	74,773	(153,119)	-305%
Total	(950,801)	(2,404,748)	153%	(475,014)	(1,128,178)	138%

Cheltuielile cu dobanzile au crescut cu 153 % pe seama facilitatilor contractate pentru etapele 5, 6 si 7 si a dobanzilor aferente imprumutului din emisiunea de obligatiuni.

Analiza elementelor de bilant

Elemente de active	31-Dec-16	30-Sep-17	%
Imobilizari corporale	6.044.055	7.882.560	30%
Imobilizari necorporale	232.663	179.580	-23%
Investitii imobilizate	136.736.403	136.759.859	0%
Active financiare	14.377.226	14.400.196	0%
Creante imobilizate	11.215.815	6.808.885	-39%
Total active imobilizate	168.606.162	168.699.849	0%

Stocuri	282.813.138	293.959.866	4%
Creante comerciale si alte creante	15.652.318	71.836.993	359%
Cheltuieli in avans	131.717	87.142	-34%
Numerar si echivalente de numerar	17.432.180	17.583.161	1%
Total active curente	316.029.353	383.467.162	21%
Total active	484.635.515	549.318.242	13%

Disponibilitatile banesti ale companiei au ramas aproximativ la aceiasi nivel cu cele din Decembrie 2016.

Creantele comerciale au crescut cu 359%, motivul principal fiind contractul de imprumut catre Bergamot Developments, imprumutat si Impact Developer & Contractor, imprumutator. Scopul acestui contract este achizitionarea unor loturi de teren si edificării pe acestea a unui ansamblu rezidențial. Suma imprumutata este de 54.000.000 ron cu o rata a dobanzii de 6,5%/an, cu termen de rambursare nu mai tarziu de 15 august 2017, cu posibilitatea de a fi convertita in capital social. Împrumutul a fost convertit în capital social în octombrie 2017.

Fata de situatia de la inceputul anului, stocurile au inregistrat o crestere de 4%, datorita capitalizarii cheltuielilor de productie pentru noua etapa de dezvoltare a cartierului Greenfield, faza 7 si a receptionarii finale, a apartamentelor aferente fazelor 5 si 6, din martie 2017.

Imobilizarile corporale au crescut pe seama transferului in active (din stocuri) a terenului aferent parcului si a achizițiilor diferitelor echipamente (inclusiv IT) pentru utilizarea noului birou de vanzari (30%).

Activele totale s-au apreciat cu aproximativ 13% fata de nivelul inregistrat la sfarsitul anului 2016.

Elemente de pasiv	31-Dec-16	30-Sep-17	%
Capitaluri proprii	390.776.564	391.763.350	0%
Imprumuturi	28.519.089	93.873.965	229%
Datorii comerciale si alte datorii	2.863.913	2.554.437	-11%
Impozit amanat	13.000.347	13.000.347	0%
Total datorii pe termen lung	44.383.349	109.428.749	147%
Imprumuturi	28.715.491	19.266.384	-33%
Datorii comerciale si alte datorii	20.753.493	28.853.141	39%
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	6.618	6.618	0%
Total datorii curente	49.475.602	48.126.143	-3%
Total datorii	93.858.951	157.554.892	68%
Total capitaluri proprii si datorii	484.635.515	549.318.242	13%

Imprumuturile societatii au inregistrat o crestere in trimestrul 3 al anului 2017 datorita imprumutului din emisiunea de obligatiuni cu dobanda aferenta dupa reevaluare de 55.056.834 lei si noilor linii de credit obtinute pentru finantarea fazei 7 (Ansamblul Platanilor).

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 au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro per Obligațiune (respectiv 11.808.000 euro per numărul total de Obligațiuni). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 si sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a Obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an.

Datoriile comerciale ale societatii au crescut cu 33% datorita cheltuielilor de productie in crestere corelate si cu tragerile efectuate din creditele bancare. Totodata pe linia de alte datorii la Septembrie 2017 sunt incluse si **dividendele de plata** catre investitori in valoare de **11,2 mil RON**. Fata de valoarea dividendelor de plata la 30 Septembrie 2017, pe parcursul lunii Octombrie 2017 au fost achitate in proportie de 98%.

Capitalurile proprii au crescut cu 13% fata de nivelul de la sfarsitul anului 2016, pe seama cresterii inregistrate din imprumuturi la T3 2017.

Analiza elementelor de flux de numerar

Scaderea numerarului la sfarsitul trimestrului III din 2017 are la baza investitiile efectuate la etapele 5,6 si 7 din Ansamblul Platanilor.

Indicator (RON)	30-Sep-16	30-Sep-17
Numerar la inceputul perioadei	17.080.848	17.432.180
Numerar net provenit din activitatea de exploatare	(4.925.706)	(46.602.785)
Numerar net provenit din activitatea de investitii	673.117	(2.217.610)
Numerar net provenit din activitatea de finantare	3.226.057	48.971.376
Numerar la sfarsitul perioadei	16.054.316	17.583.161

2. Analiza activitatii societatii comerciale

In trimestrul III din 2017 s-a continuat vanzarea de apartamente din Ansamblul Salcamilor, atat din cele finalizate in 2015 (etapele 1 si 2), precum si din etapele 3 si 4 (420 unitati) - finalizate in 2016. Din August 2016 au inceput rezervarile si vanzarile pentru etapele 5 si 6 iar din Mai 2017 pentru etapa 7.

La data de 30 septembrie din 2017 vanzarile au atins un numar de 246 imobile (apartamente si case) 29 locuri de parcare, 5 loturi de teren si 1 terasa totalizand o suprafata totala construita de 22.007 mp, cu 25,9% mai mica comparativ cu anul precedent (29.677 mp). Aditonal, la sfarsitul T3 erau semnate 35 promisiuni si rezervari pentru apartamente.

Valoarea medie a unei tranzactiei in primele 9 luni din 2017 a crescut cu peste 19%, de la aprox 70.895 EUR in 2016, la 82.952 EUR in 2017, in timp ce vanzarile au scazut cu 30,3%, de la 353 unitati la sfarsitul trimestrului III din 2016, la 246 unitati la 30 sept. 2017.

Pana la 30 Septembrie 2017, din Ansamblul Salcamilor (924 apartamente), s-au semnat un numar de **861 contracte**, iar din Ansamblul Platanilor (752 apartamente), s-au tranzactionat **175 contracte**.

Consolidat pe ambele proiecte din noua dezvoltare a cartierului Greenfield, initiata in 2013, avem un total de **1037** contracte semnate din care **1002** apartamente vandute si **35** promisiuni si rezervari.

2.1. Prezentarea si analizarea evenimentelor care afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii, comparativ cu aceeaasi 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 are in curs de finalizare constructia Ansamblului Platanilor, care va contine 39 blocuri avand 944 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, au fost contractate credite de investitii imobiliare cu Banca Transilvania, Libra Bank si Piraeus Bank.

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

2.3. *Prezentarea si analiza 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 2017, in Consiliul de Administratie au fost alesi trei membri noi Dna. Ruxandra Alina Scarlat, Dl. Laviniu Dumitru Beze si Dl. Daniel Pandelescu, pentru un mandat de patru ani, pana la 27 Aprilie 2021, iar presedinte al CA a fost reconfirmata Dna. Iuliana Mihaela Urda pana la 27 Aprilie 2021.

In data de 30 Octombrie 2017 s-a aprobat alegerea domnului Gabriel Vasile, membru al Consiliului de Administratie, pentru un mandat valabil pana in data de 27 aprilie 2021.

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

Versiunea integrala a raportul trimestrial poate fi consultat la link-ul de mai jos

<http://www.impactsa.ro/rapoarte-trimestriale.html>