

Raport Trimestrial Trimestrul III 2020

Data raportului: 16.11.2020

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

Sediul social: Willbrook Platinum Business & Convention Center,

Sos. București – Ploiești, Nr. 172-176, Clădirea A, Et. 1, București, Sect. 1

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

Capital social subscris și integral vărsat: 265.000.000 RON

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

PRIMELE 9 LUNI DIN 2020 ("9L 2020") – ASPECTE PRINCIPALE

- **258** de apartamente vandute (21.877 mp suprafață construită, fără spații comune), din care **156** (13.477 mp) în **GREENFIELD Baneasa Residence ("GREENFIELD")** și **102** (8.400 mp) în **LUXURIA Domenii Residence ("LUXURIA")**;
- **217** precontracte de vânzare-cumpărare și rezervări la 30 septembrie 2020 (16.549 mp suprafață construită, fără spații comune) estimat a se transforma în venituri în T4 2020 – 133 apartamente (61%), 2021 – 60 apartamente (28%) și 2022 – 24 apartamente (11%);
- Finalizarea construcției primelor două faze ale proiectului **LUXURIA**, cu **500** de apartamente (45.028 mp suprafață construită apartamente fără spații comune, 51.786 mp suprafață construită totală apartamente). Începând cu luna mai a început transformarea precontractelor de vânzare-cumpărare în contracte de vânzare-cumpărare pentru prima fază cu **232** de apartamente. Pentru faza a doua cu **268** de apartamente, transformarea precontractelor de vânzare-cumpărare în contracte de vânzare-cumpărare va începe în luna noiembrie 2020;
- Finalizarea procedurilor pentru obținerea autorizației de construcție pentru a patra fază de dezvoltare din **GREENFIELD (Ansamblul Panoramic, Ansamblul Teilor, Greenfield Plaza)**; **Greenfield Plaza** cuprinde: un strip mall, un impresionant spațiu de wellness dotat cu săli de sport, SPA-uri, teren de tenis, bazin semiolimpic, piscină interioară, piscină exterioară și o clădire proprie de birouri care va deveni sediul central al **IMPACT Developer & Contractor ("IMPACT")**. Autorizațiile de construcție au fost obținute în Octombrie 2020;
- Identificarea soluțiilor de încadrare a etapelor următoare de dezvoltare a **conceptului de locuire GREENFIELD** în categoria clădirilor verzi;
- Continuarea construcției pentru a treia fază a proiectului **LUXURIA**, cu **130** de apartamente, estimat a se finaliza în prima jumătate a anului 2021;
- Continuarea lucrărilor de construcție a celor **18** vile din proiectul **BOREAL PLUS** estimat a se finaliza în prima jumătate a anului 2021, pentru care autorizația de construcție a fost obținută în decembrie 2019;
- Obținerea autorizației de construcție pentru **341** de apartamente din cele **676** de apartamente care vor fi aduse pe piața din Constanța, prin proiectul rezidențial **BOREAL PLUS**, proiectat a se dezvolta în 4 faze succesive;
- Achiziția unui teren de **24.333 mp** în Iași pentru dezvoltarea unui **concept de locuire GREENFIELD**. Terenul este localizat în Copou în zona Grădinii Botanice și dispune de PUZ;
- S-a aprobat PUZ-ul sectorului 2 din București unde **IMPACT** deține un teren de **2,6 ha** situat în Bd. Barbu Văcărescu;

- S-au aprobat PUZ-ul si PUG-ul sectorului 6 din Bucuresti unde **IMPACT** detine un teren de **25,9 ha** situat in zona Bd. Timisoara – Prelungirea Ghencea;
- S-au identificat locatii / terenuri in Bucuresti si in alte orase din tara (**Iasi, Constanta**) pentru dezvoltari viitoare;
- S&P a mentinut pentru **IMPACT** ratingul “B-”, perspectiva stabila, rating acordat in 2019;
- Solutiile de finantare luate in considerare pentru punere in practica a proiectelor sunt emisiune de obligatiuni listate pe piata principala a BVB, cu plasament privat, finantari bancare si emiterea de noi actiuni;
- **IMPACT** a donat un teren in suprafata de **9.620 mp** cu un proiect pentru construirea unei scoli si a unei gradinite publice in **GREENFIELD**, teren cu o valoare de **5,9 mLEI**. Scoala si gradinita vor fi construite de primaria sectorului 1.

PRINCIPALII INDICATORI DE PERFORMANTA FINANCIARA – CONSOLIDAT

mii LEI	9L 2020	9L 2019	Var %	T3 2020	T3 2019	Var %
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	135.349	100.550	35%	69.541	21.019	231%
Profit brut	51.279	47.509	8%	24.971	10.326	142%
Marja bruta %	38%	47%	(20%)	36%	49%	(27%)
Cheltuieli operationale, net	(23.974)	(19.734)	21%	(14.762)	(6.863)	115%
Cheltuieli operationale % din venituri	18%	20%	(10%)	21%	33%	(35%)
EBITDA	28.739	28.397	1%	11.098	3.649	204%
Marja EBITDA %	21%	28%	(25%)	16%	17%	(8%)
EBIT	27.546	27.682	(0%)	10.394	3.665	184%
Marja EBIT %	20%	28%	(26%)	15%	17%	(14%)
Rezultat net	13.278	18.494	(28%)	4.622	2.018	129%
Marja rezultatului net	10%	18%	(47%)	7%	10%	(31%)
EBITDA Ajustata*	34.645	28.397	21%	17.004	3.649	334%
Marja EBITDA Ajustata %	26%	28%	(10%)	24%	17%	31%

* In 9L 2020 si T3 2020 ajustarea se refera la costul terenului donat de **IMPACT** pentru construirea unei scoli si a unei gradinite publice in **GREENFIELD** (5.906 mii LEI, inclusi pe linia de Cheltuieli operationale). Terenul donat era detinut de **IMPACT** de dinainte de 2019.

In primele 9 luni ale anului 2020 veniturile din vanzarea de locuinte au crescut cu **35%** fata de perioada similara a anului 2019, evolutie datorata cresterii numarului de unitati vandute (**258** in 9L 2020 vs. **210** in 9L 2019) din care **40%** reprezinta unitati de lux din ansamblul rezidential **LUXURIA**. Pretului mediu de vanzare pentru toate proiectele **IMPACT** a crescut cu **12%** (in medie, **1.152 EUR / mp** suprafata construita in 9L 2020 vs. **1.027 EUR / mp** suprafata construita in 9L 2019). In 9L 2020 au fost inregistrate venituri aferente primei faze a proiectului **LUXURIA**, fiind semnate **102** contracte de vanzare cumparare pentru apartamente.

La 30 septembrie 2020, in plus fata de contractele de vanzare-cumparare inregistrate, mai erau incheiate precontracte de vanzare-cumparare pentru apartamente a caror valoare nu se reflecta in veniturile din 9L 2020. Valoarea acestor precontracte de vanzare-cumparare este de **120,65 mLEI** si este estimat ca se vor constitui in venituri in perioada T4 2020 - 2022. Adicional, in T4 2020, se asteapta inregistrarea in venituri a **15.25 mLEI** aferente vanzarii unui teren din Constanta pentru care a fost incheiat un contract de vanzare la sfarsitul anului 2019, cu anumite conditii care trebuiesc indeplinite de **IMPACT**.

Marja bruta de **38%** inregistrata in 9L 2020 reflecta schimbarea in structura veniturilor a contributiei proiectelor dezvoltate de **IMPACT**, astfel, raportat la numarul de locuinte vandute, proiectul **GREENFIELD** a contribuit cu **60%** si proiectul **LUXURIA** a contribuit cu **40%**.

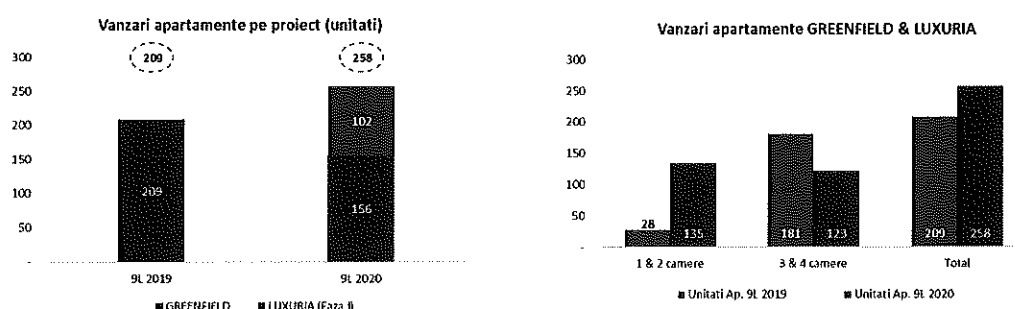
EBITDA raportata a avut o evolutie constanta in primele 9 luni ale anului 2020 comparat cu perioada similara din 2019. In 9L 2020, **5,9 mLEI** reprezentand costul terenului donat de **IMPACT** pentru construirea unei scoli si a unei gradinite publice in **GREENFIELD** sunt inclusi in cheltuielile operationale si in **EBITDA** raportata.

În 9L 2020 au fost înregistrate cheltuieli din diferențe de curs nerealizate aferente reevaluării obligațiunilor și împrumuturilor la sfârșitul lunii septembrie 2020 ca urmare a creșterii cursului de schimb la 4,8698 RON/EUR de la 4,7793 la 31 decembrie 2019 (4,4 mLEI).

VANZARI DE LOCUINTE

În 9L 2020, vânzările au atins un număr de **258** locuințe (apartamente, plus parcarile și terenurile curte aferente pachetului) față de **210** locuințe vandute în 9L 2019 (din care 209 apartamente și 1 casă în Constanța), la care se mai adaugă 4 locuri de parcare individuale vandute în 9L 2020 versus 21 în 9L 2019.

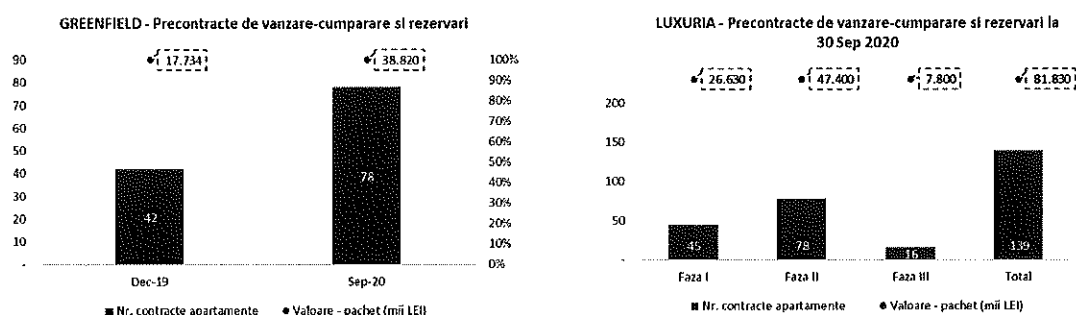
Apartmentele vandute în 9L 2020 au totalizat o suprafață construită fără spații comune de **21.877 mp** (19.172 mp în 9L 2019). Din cele **258** de apartamente vandute în 9L 2020, **156** au fost vânzări aferente proiectului **GREENFIELD** (13.477 mp) și **102** au fost vânzări aferente proiectului **LUXURIA** (8.400 mp).



Pre-vanzari de locuinte

Pe lângă cele **258** de contracte de vânzare-cumpărare, a căror valoare este reflectată în venituri în 9L 2020, la 30 septembrie 2020 erau semnate precontracte de vânzare-cumpărare și rezervări pentru **217** apartamente din **GREENFIELD** și **LUXURIA** cu o valoare de **120,65 mLEI**, estimat că se vor transforma în venituri astfel:

- T4 2020 și T1 2021: **20,95 mLEI** aferenți apartamentelor deja finalizate din **GREENFIELD**;
- T4 2020: **26,63 mLEI** aferenți primei faze a proiectului **LUXURIA**;
- T4 2020 și T1 2021: **47,4 mLEI** aferenți celei de-a doua faze a proiectului **LUXURIA**;
- T3 2021: **7,8 mLEI** aferenți celei de-a treia faze a proiectului **LUXURIA**;
- T2 2021 și T1 2022: **17,87 mLEI** aferenți noilor dezvoltări rezidențiale din **GREENFIELD** ("Ansamblul Panoramic")



GREENFIELD si LUXURIA, faze finalizate – locuinte vandute pana la data de 30 septembrie 2020

- **GREENFIELD, prima faza:** 680 de apartamente finalizate, din care 677 vandute si 3 inchiriate;
- **GREENFIELD, a doua faza:** 924 de apartamente finalizate, din care 923 vandute;
- **GREENFIELD, a treia faza:** 944 de apartamente finalizate, din care 846 vandute, 45 precontractate si 53 la vanzare;
- **LUXURIA, prima faza:** 232 de apartamente finalizate, din care 102 vandute, 45 precontractate si 85 la vanzare.

PRINCIPALII INDICATORI AI POZITIEI FINANCIARE – CONSOLIDAT

mii LEI	30-Sep-2020	31-Dec-2019	Var %
Active imobilizate, din care	397.818	392.901	1%
Investitii imobiliare	386.622	384.223	1%
Imobilizari corporale	10.322	8.535	21%
Active circulante, din care	530.239	509.071	4%
Stocuri	455.855	430.725	6%
Creante comerciale si alte creante	31.252	32.884	(5%)
Numerar si echivalente de numerar	43.132	45.462	(5%)
Total active	928.057	901.972	3%
Datorii, din care	351.028	318.031	10%
Imprumuturi bancare si obligatiuni	249.191	197.635	26%
Capitaluri proprii	577.029	583.941	(1%)
Total datorii si capitaluri proprii	928.057	901.972	3%

Continuarea lucrarilor de constructie pentru proiectul **LUXURIA** si demararea celei de a patra faze de dezvoltare din **GREENFIELD** si a proiectului **BOREAL PLUS** din Constanta au condus la cresterea stocurilor cu 6% la 30 septembrie 2020, comparativ cu 31 decembrie 2019.

In septembrie 2020 au fost achizitionati **24.333 mp** de teren, 18 mLei, in lasi pentru dezvoltarea unui **concept de locuire GREENFIELD**.

Au fost donati **9.620 de mp** in valoare de **5,9 mLei** pentru construirea unei scoli si a unei gradinite publice in **GREENFIELD**. Scoala si gradinita vor fi construite de primatia sectorului 1.

In 9L 2020, au fost utilizate creditele de investitii contractate de la UniCredit Bank si Libra Internet Bank pentru finantarea proiectului **LUXURIA**, acesta fiind motivul principal pentru cresterea soldului imprumuturilor bancare cu 26% la 30 septembrie 2020 fata de 31 decembrie 2019.

In Septembrie 2020 a fost semnat cu Libra Internet Bank un contract de imprumut de 8,67 mEUR pentru finantarea celei de-a treia faze a proiectului **LUXURIA**.

Capitalurile proprii au scazut cu 1% la 30 septembrie 2020 comparativ cu 31 decembrie 2019, ca urmare a anularii actiunilor proprii rascumparate. In iulie 2020 au fost anulate 9.443.532 de actiuni proprii, capitalul social al **IMPACT** reducandu-se la un numar de 265.000.000 de actiuni.

PORTOFOLIUL DE TERENURI LA DATA DE 30 Septembrie 2020

La sfarsitul lunii septembrie 2020, existau in stoc **89,8 ha de teren** disponibile pentru dezvoltari noi la o valoare contabila de **533,7 mLei**, teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte. Din acestea, **1,68 ha** localizate in Constanta sunt parte a unui contract de vanzare semnat in decembrie 2019 pentru care anumite conditii trebuie indeplinite pentru finalizarea vanzarii.

Comparativ cu 31 decembrie 2019, cele mai importante modificari ale portofoliului de terenuri care au avut loc in primele 9 luni ale anului 2020 sunt urmatoarele:

- **3.629 mp** de teren achizitionati in **GREENFIELD**;
- **24.333 mp** de teren achizitionati in lasi;
- **9.620 mp** donati din terenul detinut in **GREENFIELD**.

Locatie	Oras	Suprafata (ha)	IFRS val. contabila (mRON)	IFRS val. contabila (mEUR)	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)
GREENFIELD Baneasa	Bucuresti	39.8	273.4	57.2	312.1	65.3
LUXURIA Domenii	Bucuresti (Blv. Expozitiei)	0.6	12.4	2.6	36.3	7.6
Bd. Timisoarei - Bd. Ghencea	Bucuresti	25.9	94.2	19.7	94.2	19.7
Barbu Vacarescu	Bucuresti	2.6	116.1	24.3	116.1	24.3
Zenit, Neptun, Boreal	Constanta	10.2	17.2	3.6	41.1	8.6
Iasi	Iasi	2.4	18.0	3.7	18.0	3.7
Altele	Bucuresti, Oradea	8.3	2.4	0.5	2.4	0.5
Total		89.8	533.7	111.6	620.2	129.7

Nota 1: Valoarea EPRA considerata pentru terenuri reprezinta valoarea de piata la 31 Dec 2019 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory, cu exceptia terenurilor din GREENFIELD si LUXURIA unde a fost folosita valoarea de investitie si a terenului din Iasi pentru care valoarea de achizitie a fost folosita. Valoarea de investitie pentru GREENFIELD de 190 EUR/mp (valoarea de piata - 176 EUR/mp) a fost determinata de Colliers la 31 Dec 2019 prin utilizarea metodei veniturilor (valoarea reziduala) pentru 6 faze noi ale cartierului GREENFIELD a caror dezvoltare este estimat ca va incepe in 2020

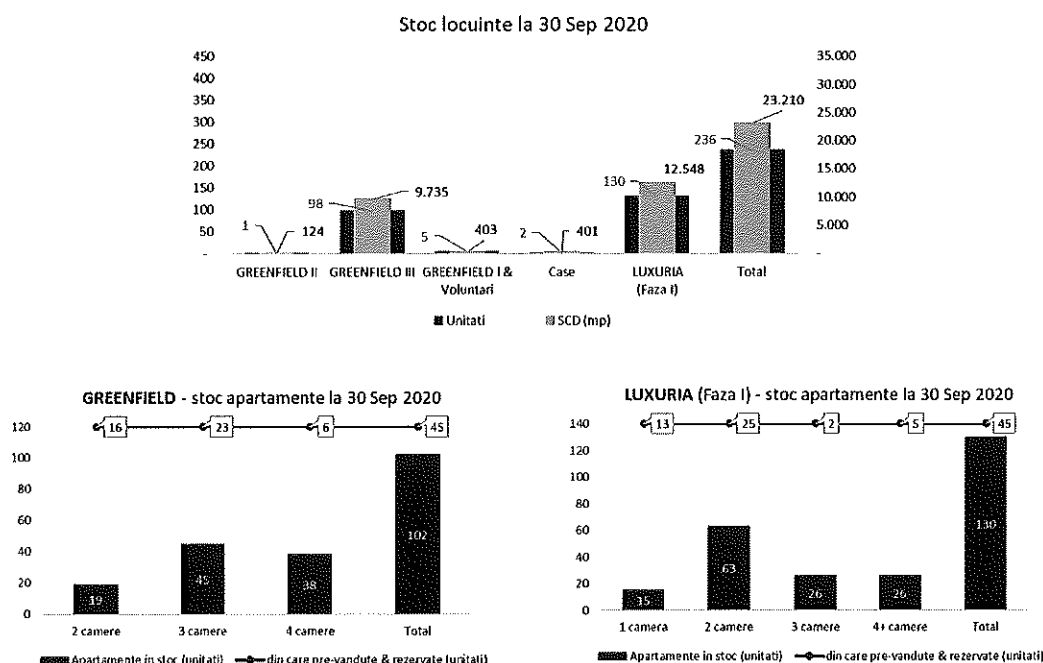
Nota 2: Terenul din Constanta - 1,68 ha parte a unui contract de vanzare semnat in decembrie 2019 pentru care anumite conditii trebuie indeplinite pentru finalizarea vanzarii

Nota 3: Rata de schimb utilizata pentru a transforma sumele din RON in EUR - 4,7793 RON/EUR, cu exceptia terenului din Iasi pentru care o rata de 4,8625 RON/EUR a fost utilizata

STOCUL DE LOCUINTE LA DATA DE 30 Septembrie 2020

La 30 septembrie 2020 existau in stoc un numar de **236** de apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata fara spatii comune de **23.210 mp** si o valoare contabila de 86,58 mLEI.

Situatia detaliata a stocurilor de apartamente si case la data de 30 septembrie 2020 este urmatoarea:



PROIECTE IN DEZVOLTARE

Activitatea **IMPACT** in primele 9 luni ale anului 2020 a fost dominata de dezvoltarea a doua proiecte rezidentiale in Bucuresti, si anume **GREENFIELD Baneasa Residence**, **LUXURIA Domenii Residence** si prima faza a proiectului **BOREAL PLUS** din Constanta.

LUXURIA Domenii Residence (Bucuresti)

LUXURIA este un concept nou de locuire al **IMPACT** si se adreseaza segmentului premium al pietei rezidentiale. Proiectul **LUXURIA Domenii Residence** a fost demarat in anul 2018, se dezvolta pe o suprafata de c. 2,25 ha si cuprinde 630 de apartamente.

Constructia pentru primele 500 de apartamente a fost finalizata in primele 9 luni ale anului 2020. Urmatoarele 130 de apartamente sunt estimat a se finaliza in prima jumatate a anului 2021.

GREENFIELD Baneasa Residence (Bucuresti)

In 2019 a fost obtinut PUZ-ul pentru noile faze de dezvoltare ale proiectului **GREENFIELD Baneasa Residence** care vor aduce pe piata peste 4.300 de locuinte, si anume faza a patra (care va cuprinde c. 1.900 de apartamente) si faza a cincea (care va cuprinde peste 2.400 de apartamente).

In primele 9 luni ale anului 2020 au fost finalizate demersurile pentru obtinerea autorizatiei de constructie pentru faza a patra. In aceasta faza se va construi si **Greenfield Plaza**, care va include un strip mall, zona de SPA, sala de sport, zona de office. Aceste noi faze vor include facilitati Smart City si cladiri proiectate a fi cladiri verzi, minimizand consumul de energie si utilizand energie din surse regenerabile care sa conduca la reducerea amprente de carbon.

BOREAL PLUS (Constanta)

In 2019 a fost obtinut PUZ-ul pentru proiectul rezidential **BOREAL PLUS** care va fi dezvoltat in Constanta si care va aduce pe piata peste 694 de locuinte (apartamente si vile).

In 9L 2020 au fost continuate demersurile pentru obtinerea autorizatiilor de constructie, iar in septembrie 2020 a fost obtinuta autorizatia de constructie pentru 341 de apartamente.

Autorizatia de constructie pentru cele 18 vile a fost obtinuta in 2019. In primele 9 luni ale anului 2020 a inceput constructia lor, estimat a fi finalizate in prima jumatate a anului 2021.

ACTIVITATEA CSR

IMPACT acorda o atentie deosebita standardelor internationale de afaceri si standardelor de responsabilitate sociala corporativa. Drept urmare, sustenabilitatea este o ramura prioritara in dezvoltarea proiectelor companiei. Certificarea Proiectului si construirea ansamblului **LUXURIA Domenii Residence** la standarde de eficienta energetica **BREEAM Excellent**, cu incadrare in categoria energetica A si in clasa categoriilor verzi, denota angajamentul pe care dezvoltatorul si l-a asumat odata cu intrarea sa pe piata imobiliarelor premium.

Potrivit **Build Green**, liderul pietei locale de consultanta in domeniul proiectarii, dezvoltarii si certificarii constructiilor durabile, in acest moment, in Bucuresti, un singur proiect rezidential corespunde criteriilor **BREEAM**, cu ratingul **Excellent**: **LUXURIA Domenii Residence**.

Proiectul ridica astfel standardul de calitate in procesul de construire la nivel rezidential, motiv pentru care echipa **IMPACT** a inceput o campanie de awareness, pentru constientizarea la scara larga a necesitatii constructiilor verzi in Bucuresti, dar si in celelalte orase din Romania. Obiectivul este de a face cunoscute beneficiile rezidentilor care opteaza pentru locuinte construite la standarde inalte, ce respecta normele de eficienta energetica, atat de necesare intr-o societate in continua dezvoltare.

<https://www.revistabiz.ro/luxuria-domenii-residence-obtine-certificarea-breeam-excellent/>

<https://business-review.eu/property/residential-property/the-new-efficiency-standard-in-real-estate-breeam-excellent-certification-for-luxuria-domenii-residence-project-212626>

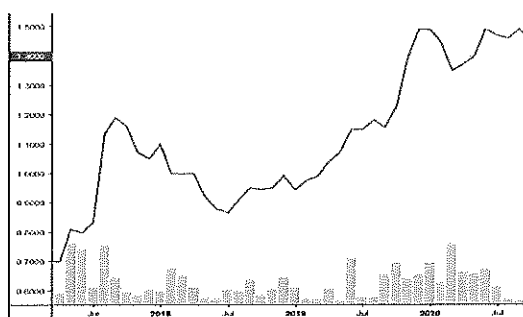
IMPACT PE PIATA DE CAPITAL

IMPACT Developer & Contractor 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** se tranzactioneaza la categoria Premium, in conformitate cu noua segmentare a BVB.

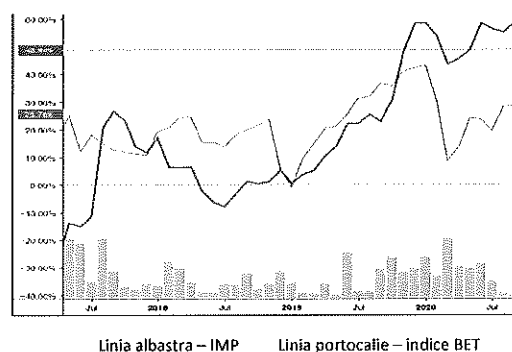
In august 2019, ca urmare a hotararii AGEA din data de 24 aprilie 2019, capitalul social a fost redus cu 3.423 mii LEI ca urmare a anularii unui numar de 3.423.042 actiuni proprii dobandite de catre Societate. Astfel, numarul total de actiuni al **IMPACT** a fost redus de la 277.866.574 actiuni la 274.443.532 actiuni.

In aprilie 2020, ca urmare a hotararii AGEA din data de 28 aprilie 2020, s-a aprobat reducerea capitalului social al societatii de la 274.443.532 LEI, cu suma de 9.443.532 LEI la 265.000.000 LEI, prin reducerea numarului de actiuni, de la 274.443.532 actiuni la 265.000.000 actiuni, ca urmare a anularii unui numar de 9.443.532 actiuni proprii, dobandite de catre Societate. Reducerea capitalului social a avut loc si a fost inregistrata in luna iulie 2020.

Evolutie pret actiune **IMPACT** (IMP) 2017 – Sep 2020



Evolutie relativa IMP vs. indice BET 2017 – Sep 2020



Linia albastra – IMP Linia portocalie – indice BET

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. **IMPACT**, in calitate de detinator al propriilor actiuni, ca urmare a programelor de rascumparare, nu are drept de vot in adunarile generale, voturile sale fiind suspendate.

INDICATORI	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	30-Sep-20
Pret pe actiune (LEI)	1,05	0,99	1,49	1,49
Nr. de actiuni (Impact Developer & Contractor)	277.866.574	277.866.574	274.443.532	265.000.000
Capitalizare bursiera (LEI)	291.759.903	275.087.908	408.920.863	394.850.000
IFRS (consolidat)				
Profit net (LEI)	51.098.000	20.828.000	154.484.000	13.277.908
Activ net contabil ("NAV")	427.450.000	446.807.255	583.941.000	577.029.000
NAV/Actiune (LEI)	1,54	1,61	2,13	2,18
EPRA* (consolidat)				
Activ net contabil ("NAV")	599.972.909	720.021.200	839.419.797	826.489.978
NAV/Actiune (LEI)**	2,16	2,59	3,06	3,12

*European Public Real Estate Association

Reconcilierea dintre Activul Net Contabil conform situatiilor financiare consolidate IFRS si standardul EPRA este urmatoarea:

LEI	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	30-Sep-20
Activ Net Contabil conform situatiilor financiare IFRS	427.450.000	446.807.255	583.941.000	577.029.000
Include:				
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vanzare	77.743.519	32.208.675	39.796.419	57.530.902
ii) Reevaluarea terenurilor si lucrarilor in curs incluse in stocuri	68.574.389	203.296.632	148.565.856	124.672.433
iii) Reevaluarea terenurilor incluse in mijloace fixe / investitii imobiliare	-	7.760.639	21.146.521	21.816.644
Exclude:				
iv) Impozit amanat	26.205.000	29.948.000	45.970.000	45.441.000
Activ Net Contabil conform EPRA	599.972.909	720.021.200	839.419.797	826.489.978

Pentru determinarea valorii EPRA la 30 septembrie 2020 au fost folosite evaluările Colliers la data de 31 decembrie 2019, cu excepția stocurilor aferente primei faze a proiectului **LUXURIA** pentru care cea mai recentă evaluare a fost făcută de Colliers la 21 mai 2020. La 30 septembrie 2020, ajustarea pentru Activul Net Contabil EPRA aferentă primei faze a proiectului **LUXURIA** reprezintă 20% din totalul ajustărilor care nu se referă la impozitul amanat.

i) Reevaluarea proprietăților imobiliare dezvoltate pentru vânzare

Stocurile de produse finite (apartamente) au fost reevaluate la valoarea de piață de Colliers Valuation and Advisory, la 31 Dec 2019 pentru **GREENFIELD** și la 21 Mai 2020 pentru prima fază finalizată a proiectului **LUXURIA**. Creșterea / diferența dintre valoarea de piață rezultată în urma reevaluării și valoarea contabilă a apartamentelor la data de raportare (cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă) a fost inclusă în valoarea Activului Net Contabil conform EPRA.

ii) & iii) Reevaluarea terenurilor și lucrărilor în curs incluse în stocuri și a terenurilor incluse în mijloace fixe / investiții imobiliare

Terenurile (atât cele incluse în investiții imobiliare cât și cele incluse în stocuri și mijloace fixe) și lucrările în curs pentru **LUXURIA** (Faza II și Faza III) au fost reevaluate la 31 Dec 2019 de Colliers Valuation and Advisory. Ajustarea a fost făcută pentru a reflecta valoarea de piață a terenurilor incluse în stocuri și mijloace fixe, cu excepția terenurilor aferente proiectului **GREENFIELD** și a terenurilor & lucrărilor în curs aferente proiectului **LUXURIA** care sunt reflectate la valoarea de investiție.

Valoarea de piață pentru terenurile clasificate ca investiții imobiliare este înregistrată în situațiile financiare IFRS. Terenurile clasificate ca stocuri / mijloace fixe și lucrările în curs de execuție pentru proiecte sunt evaluate în situațiile financiare IFRS la cost.

Valoarea de investiție, atât pentru terenuri cât și pentru lucrările în curs de execuție, nu este reflectată în situațiile financiare IFRS dar este considerată pentru ajustările aferente Activului Net Contabil conform EPRA.

Valoarea de investiție pentru **GREENFIELD** de 190 EUR/mp (valoarea de piață - 176 EUR/mp) a fost determinată de Colliers la 31 Dec 2019 prin utilizarea metodei veniturilor pentru 6 faze noi ale **GREENFIELD** a căror dezvoltare se estimează că va începe în 2020.

Pentru **LUXURIA**, valoarea de investiție a fost determinată pentru fiecare fază a proiectului și a fost inclusă în Activului Net Contabil conform EPRA atât pentru lucrările de construcție (Faza II) cât și pentru teren (Faza III). Valoarea de investiție pentru terenul aferent Fazei III este de 1,312 EUR/mp (cost - 455 EUR/mp, la cursul de schimb de 4,7793 de la 31 Dec 2019).

iv) Impozitul amanat înregistrat în situațiile financiare IFRS a rezultat în principal din diferența dintre valoarea contabilă și valoarea fiscală a investițiilor imobiliare (terenuri).

ALTE ASPECTE

La data de 29 ianuarie 2020 Consiliul de Administrație al **IMPACT** a decis numirea dlui. Apostol Sorin în funcția de Director General al Societății, pe o perioadă de 6 (șase) luni, începând cu data de 1 februarie 2020, cu posibilitatea de numire permanentă.

La data de 27 iulie 2020 Consiliul de Administrație al **IMPACT** a decis prelungirea mandatului de Director General al dlui. Apostol Sorin, pe o perioadă de 12 luni, începând cu data de 2 august 2020.

PERSPECTIVE PENTRU OCTOMBRIE – DECEMBRIE 2020

- Finalizarea dezmembrării și intabularea apartamentelor aferente celei de-a doua faze a proiectului **LUXURIA** în noiembrie 2020 (268 de apartamente);
- Continuarea lucrărilor pentru a treia fază a proiectului **LUXURIA** (130 de apartamente);
- Obținere autorizații de construcții și demararea lucrărilor pentru a patra fază a dezvoltării din **GREENFIELD**;
- Obținerea de finanțări pentru cea de-a patra fază de dezvoltare din **GREENFIELD** și **BOREAL PLUS**.

ENTITATILE CARE SE CONSOLIDEAZA

Situatiile financiare ale grupului **IMPACT** cuprind rezultatele **IMPACT Developer & Contractor SA** si pe cele ale subsidiarelor sale: **Bergamot Developments SRL**, **Bergamot Developments Phase II SRL**, **Actual Invest House SRL**, **Impact Finance & Developments SRL**, **Clearline Development and Management SRL** si **Greenfield Rent SRL**.

Grupul IMPACT monitorizeaza indeaproape efectele pandemiei Coronavirus si efectele acesteia asupra pietei imobiliare si asupra mediului economic din tara si va lua toate masurile necesare pentru a minimiza impactul si a respecta angajamentele sale fata de clienti, finantatori si actionari.

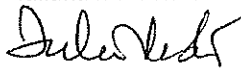
Elemente favorabile de mentionat pentru industria in care activeaza **Grupul IMPACT** sunt implementarea programului Noua Casa si marirea plafonului la 140 mii EUR si 120 mp utili pentru apartamentele pentru care se acorda TVA de 5%.

Dezvoltarea rapida a virusului Covid-19 si impactul sau social si economic in Romania si la nivel global pot duce la presupuneri si estimari care necesita revizii care pot duce la ajustari semnificative ale valorii contabile a activelor si pasivelor in urmatorul exercitiu financiar.

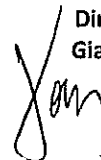
Director General
Sorin Apostol



Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar
Giani Iulian Kacic



**ANEXA 1 – SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII – 9L 2020
(NEAUDITAT)**

mii LEI	30-Sep-2020	30-Sep-2019
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	135.349	100.550
Costul proprietatilor imobiliare vandute	(84.070)	(53.041)
Profit brut	51.279	47.509
Venituri nete din chirii	535	44
Cheltuieli generale si administrative	(13.908)	(13.474)
Cheltuieli de comercializare	(3.107)	(3.296)
Amortizare	(1.434)	(622)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	(6.060)	(2.385)
Total alte venituri / cheltuieli	(23.974)	(19.734)
Castiguri din investitii imobiliare	-	-
Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate	27.305	27.775
Deprecierea activelor	241	(93)
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	-
Profit din operatiuni	27.546	27.682
Costuri financiare, net	(10.599)	(4.343)
Profit inainte de impozitare	16.947	23.339
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(3.669)	(4.845)
Rezultatul perioadei	13.278	18.494

**ANEXA 2 – SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE DE 30 SEPTEMBRIE 2020
(NEAUDITAT)**

mii LEI	30-Sep-2020	31-Dec-2019
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizari corporale	10.322	8.535
Imobilizari necorporale	874	143
Investitii imobiliare	386.622	384.223
Active financiare	-	-
Creante comerciale si alte creante	-	-
Total active imobilizate	397.818	392.901
Active circulante		
Stocuri	455.855	430.725
Creante comerciale si alte creante	31.252	32.884
Numerar si echivalente de numerar	43.132	45.462
Total active circulante	530.239	509.071
Total active	928.057	901.972
CAPITALURI PROPRII SI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	272.424	281.907
Prime de capital	65.711	68.760
Rezerve din reevaluare	3.001	3.001
Alte rezerve	9.179	9.179
Actiuni proprii	(4.889)	(7.771)
Rezultat reportat	218.325	74.381
Profitul net al perioadei	13.278	154.484
Total capitaluri proprii	577.029	583.941
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi	90.082	138.813
Datorii comerciale si alte datorii	1.698	330
Impozit amanat	45.441	45.970
Total datorii pe termen lung	137.221	185.113
Datorii curente		
Imprumuturi	159.109	58.822
Datorii comerciale si alte datorii	53.791	73.189
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	907	907
Total datorii curente	213.807	132.918
Total datorii	351.028	318.031
Total capitaluri proprii si datorii	928.057	901.972

IMPACT

Developer & Contractor

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Sediu: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Șoseaua București – Ploiești, Nr. 172-176, Clădirea A, Etaj 1, București, Sector 1, cod poștal 015016, Telefon: +40.21.230.75.70/71/72, Fax: +40.21.230.75.81/82/83

Capital social subscris și integral vărsat: 265.000.000 RON

Înmatriculat la O.R.C. de pe lângă T.M.B. sub nr. J40/7228/2018, C.I.F. RO 1553483

IMPACT Developer & Contractor SA

Indicatori economico-financiari la data de 30 Septembrie 2020

A. Anexa 13 A a Regulamentului ASF nr. 5/2018

IMPACT - Individual

Denumirea indicatorului	30-Sep-2020	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	5,27	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	21,58%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	39,78	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 270
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,16	Cifra de afaceri/Active imobilizate

IMPACT - Consolidat

Denumirea indicatorului	30-Sep-2020	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	2,48	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	43,19%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	20,74	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 270
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,34	Cifra de afaceri/Active imobilizate

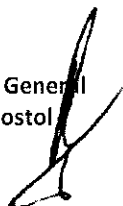
B. Gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV

IMPACT - Individual & Consolidat

Denumirea indicatorului	30-Sep-2020	Mod de calcul
Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	17,75%	Capital împrumutat/EPRA NAV x 100
Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)	30,15%	Capital împrumutat/EPRA NAV x 100

Nota: Indicatorii economico-financiari au fost calculati in baza situatiilor financiare individuale si informatiilor financiare consolidate neauditate la date de 30 septembrie 2020, atat cei calculati conform regulamentului ASF nr. 5/2018 cat si gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV.

Director General
Sorin Apostol



Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar
Giani Iulian Kacic

