

Raport trimestrial Trimestrul III / 2016

Data raportului: 10.11.2016

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 T3/2016, comparativ cu perioada similara a anului anterior.

Analiza elementelor de rezultat

In primele trei trimestre ale anului 2016, IMPACT a inregistrat venituri operationale de **123,4 milioane lei**, cu 49% mai mari fata de aceeași perioada a anului anterior, iar profitul brut a fost de aproximativ **27,9 milioane lei**, inregistrand o crestere de aproximativ 2,7 ori a rezultatului fata de perioada similara din 2015, cand a inregistrat profit brut de 7,5 milioane lei. O influenta semnificativa in veniturile operationale au avut-o veniturile din vanzarea imobilelor din ansamblul Salcamilor (aproximativ 108 milioane lei), precum si reluarea provizionului constituit pentru litigiul cu ANAF in dosarul 60772 /3/2011 pronuntat in 24 martie 2016 prin decizia penala 527/A pronuntata de Curtea de Apel.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

Indicatorii financiari la data de 30 septembrie 2016 sunt urmatorii:

Indicatori conform IFRS (RON)	30-Sep-15	30-Sep-16	Diferenta	
			valoare	%
Venituri operationale, din care:	82,710,266	123,359,685	40,649,419	49%
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	73,726,619	111,343,543	37,616,924	51%
Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chiriasilor	3,112,878	2,891,635	(221,243)	-7%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	4,295,138	1,619,062	(2,676,076)	-62%
Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	0	0	0	0
Alte venituri de natura operationala	1,575,631	865,371	(710,260)	-45%
Alte venituri operationale - Litigiu ANAF	0	6,640,074	6,640,074	
Cheltuieli operationale, din care:	(75,102,395)	(95,973,364)	(20,870,969)	28%
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(54,130,754)	(76,768,160)	(22,637,406)	42%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(2,011,949)	(1,755,550)	256,399	-13%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(4,238,327)	(1,461,265)	2,777,062	-66%
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(392,217)	(617,606)	(225,389)	57%
Servicii prestate de terti	(4,156,984)	(6,147,701)	(1,990,717)	48%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(5,420,462)	(5,652,709)	(232,247)	4%
Alte cheltuieli de natura operationala	(4,751,702)	(3,570,373)	1,181,329	-25%
Rezultat operational (EBITDA)	7,607,871	27,386,321	19,778,450	260%
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(473,435)	(474,704)	(1,269)	0%
Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	1,088,043	1,990,461	902,418	83%
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	0	0	0	0
Rezultat operational (EBIT)	8,222,479	28,902,078	20,679,599	252%
Costul financiar net	(723,239)	(950,801)	(227,562)	31%
Profit / Pierdere brut(a) (EBT)	7,499,240	27,951,277	20,452,037	273%
Impozit pe profit	0	0	0	0
Profitul / (pierderea) net(a) a(l) perioadei	7,499,240	27,951,277	20,452,037	273%

Pana la 30 septembrie 2016, IMPACT a vandut in total **353 de case si apartamente**, cu 31% mai mult fata de perioada similara a anului trecut (cand s-au inregistrat vanzari pentru 271 locuinte).

Din totalul locuintelor vandute, 331 de apartamente s-au vandut din Ansamblul Salcamilor (din Greenfield II, Bucuresti), 14 apartamente in Greenfield I si 8 case s-au vandut in provincie (Oradea, Ploiesti si Constanta).

Pretul mediu per tranzactie de 317,696 RON (echivalent a 70,895 EUR) a crescut cu 17% in primele trei trimestre 2016 comparativ cu aceeași perioada a anului trecut, cand pretul mediu per tranzactie a fost de 271,643 RON (echivalent a 61,142 EUR).

Cheltuielile operationale au crescut cu 28%, datorita optimizarii costurilor de productie pentru noua dezvoltare rezidentiala din Greenfield. S-a realizat astfel un profit operational de aproximativ

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

27,4 milioane lei EBITDA la 30 septembrie 2016, in comparatie cu profitul operational de 7,6 milioane lei EBITDA la 30 septembrie 2015.

Rezultatul financiar	30-Sep-15	30-Sep-16	Diferenta	
			valoare	%
Costuri de finantare	-1,103,755	-1,183,053	-79,298	7%
Venituri financiare	100,330	32,330	-68,000	-68%
Diferente de curs valutar	353,072	171,231	-181,841	-52%
Alte elemente financiare, net	-72,886	28,691	101,577	-139%
Total	-723,239	-950,801	-227,562	31%

Cheltuielile cu dobanzile au crescut cu 7% pe seama contractarii a trei noi credite in vederea finantarii fazelor 5 si 6 din ansamblul Platanilor.

Analiza elementelor de bilant

Elemente de activ	31-Dec-15	30-Sep-16	Diferenta	
			valoare	%
Imobilizari corporale	5,722,775	5,958,856	236,081	4%
Imobilizari necorporale	117,491	194,855	77,364	66%
Investitii imobilizate	214,898,889	172,910,520	(41,988,369)	-20%
Active financiare	14,377,226	14,377,226	0	0%
Creante imobilizate	11,367,047	10,938,372	(428,675)	-4%
Total active imobilizate	246,483,428	204,379,829	(42,103,599)	-17%

Stocuri	177,887,026	231,696,031	53,809,005	30%
Creante comerciale si alte creante	26,405,139	17,683,194	(8,721,945)	-33%
Cheltuieli in avans	118,140	85,871	(32,269)	-27%
Numerar si echivalente de numerar	17,080,848	16,054,316	(1,026,532)	-6%
Total active curente	221,491,153	265,519,412	44,028,259	20%
Total active	467,974,581	469,899,241	1,924,660	0%

O scadere semnificativa, cu 20%, au inregistrat investitiile imobiliare prin transferul suprafetei de 101,787 mp din investitii imobiliare in stocuri, suprafata utilizata in dezvoltarea fazelor 5,6 si 7 din Ansamblul Platanilor.

Disponibilitatile banesti ale companiei au scazut cu 6% in primele trei trimestre ale anului 2016, din cauza platilor pentru noua dezvoltare rezidentiala din Greenfield si de plata catre ANAF a datoriilor cu litigiul din dosarul 60772 stins in martie 2016.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Creantele comerciale au scazut cu 33%, 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 30%, 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.

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

Elemente de pasiv	31-Dec-15	30-Sep-16	Diferenta	
			valoare	%
Capitaluri proprii	361,140,518	389,091,796	27,951,278	8%
Imprumuturi	13,228,061	39,626,477	26,398,416	200%
Datorii comerciale si alte datorii	2,832,954	2,451,534	(381,420)	-13%
Impozit amanat	13,000,347	13,000,347	0	0%
Total datorii pe termen lung	29,061,362	55,078,358	26,016,996	90%
Imprumuturi	32,560,942	10,339,384	(22,221,558)	-68%
Datorii comerciale si alte datorii	25,384,120	15,383,085	(10,001,035)	-39%
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	19,827,639	6,618	(19,821,021)	-100%
Total datorii curente	77,772,701	25,729,087	(52,043,614)	-67%
Total datorii	106,834,063	80,807,445	(26,026,618)	-24%
Total capitaluri proprii si datorii	467,974,581	469,899,241	1,924,660	0%

Imprumuturile societatii au inregistrat o crestere in primele trei trimestre ale anului 2016 pe seama tragerii creditelor atat in vederea finalizarii etapelor 3 si 4 (420 apartamente) din Ansamblul Salcamilor, cat si a construirii etapelor 6 si 7.

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

Provizionele au inregistrat o scadere cu 100% 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 primelor trei trimestre ale anului 2016.

Analiza elementelor de flux de numerar

Scaderea numerarului la sfarsitul trimestrului trei din 2016 comparativ cu inceputul anului este determinata de platile pentru noua dezvoltare rezidentiala din Greenfield si de plata catre ANAF a datoriilor din litigiul stins in martie 2016.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

*Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)*

Indicator (RON)	30-Sep-16
<i>Numerar la inceputul perioadei</i>	<i>17,080,848</i>
Numerar net provenit din activitatea de exploatare	(4,925,706)
Numerar net provenit din activitatea de investitii	673,117
Numerar net provenit din activitatea de finantare	3,226,057
<i>Numerar la sfarsitul perioadei</i>	<i>16,054,316</i>

Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	31-Dec-13	31-Dec-14	31-Dec-15	30-Sep-15	30-Sep-16
Rentabilitatea Activelor	-11.42%	0.93%	-0.95%	1.68%	5.95%
Rentabilitatea Capitalurilor	-15.09%	1.12%	-1.23%	2.01%	7.18%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	24.28%	17.32%	22.83%	16.53%	17.20%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	75.72%	82.68%	77.17%	83.47%	82.80%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	21.19%	10.05%	12.68%	9.63%	12.84%
Lichiditatea curenta	3.26	4.54	2.85	4.22	10.32
Lichiditatea imediata	0.43	0.34	0.56	0.89	1.31

Viteza de rotatie a debitorilor-clienti	30-Sep-15	30-Sep-16
Sold mediu clienti (A)	30,747,022	33,196,876
Cifra de afaceri (B)	82,710,266	123,359,685
(A / B) * 270 zile	100	73

Viteza de rotatie a activelor imobilizate	30-Sep-15	30-Sep-16
Cifra de afaceri (A)	82,710,266	123,359,685
Active imobilizate (B)	247,369,596	204,379,829
(A/B)	0.33	0.60

Indicatori bursieri - evolutie:

Indicatori	31-Dec-13	31-Dec-14	30-Sep-15	31-Dec-15	30-Sep-16
Pret pe actiune	0.544	1.485	1.150	0.940	0.698
Nr de actiuni	197,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (RON)	107,639,416	412,631,862	319,546,560	261,194,580	193,950,869
Curs de schimb	4.4847	4.4821	4.4167	4.5245	4.4523
Capitalizarea bursiera (EUR)	24,001,475	92,062,172	72,349,619	57,728,938	43,561,950
Activ net contabil (RON)	281,430,511	365,579,741	373,078,980	361,140,518	389,091,796
Activ net contabil (EUR)	62,753,475	81,564,387	84,470,075	79,818,879	87,391,190
Rezultat (RON)	(42,457,620)	4,091,143	7,499,240	(4,459,409)	27,951,277
Rezultat (EUR)	(9,607,970)	920,475	1,688,790	(1,003,242)	6,231,783

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

Situatii financiare individuale & Raport trimestrial la 30 Septembrie 2016
(sumele sunt exprimate in LEI daca nu se specifica altfel)

Castigul pe actiune (RON)	-0.215	0.015	0.027	-0.016	0.101
Castigul pe actiune (EUR)	(0.049)	0.003	0.006	(0.004)	0.022
NAV/Share (RON)	1.422	1.316	1.343	1.300	1.400
NAV/Share (EUR)	0.317	0.294	0.304	0.287	0.315
Prima/discount fata de activul net contabil	-62%	13%	-14%	-28%	-50%

2. Analiza activitatii societatii comerciale

In primele trei trimestre din 2016 s-a continuat vanzarea de apartamente din Ansamblul Salcamilor, atat din cele finalizate in 2015 (etapele 1 si 2) cat si din cele finalizate in 2016 (etapele 3 si 4).

In total, din Ansamblul **Salcamilor** de 924 apartamente, s-au tranzactionat **722 contracte** pana la sfarsitul lunii septembrie 2016: **671** contracte de vanzare-cumparare si **51** de promisiuni si rezervari.

Din Ansamblul **Platanilor** aflat in constructie, etapele 5 si 6, unde se vor finaliza 476 unitati, s-au incheiat pana la sfarsitul lunii septembrie 2016 un numar de **32 de 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.

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.

Incepand cu data de 01 septembrie 2016, functia de Director General al societatii va fi exercitata de domnul Bartosz Puzdrowski, pentru un mandat de 3 ani.

Consiliul de Administratie a decis ca Dl. Bartosz Puzdrowski, Director General si Dl. Bogdan Nicolae Geanta, Director Financiar, sunt imputerniciti sa reprezinte societatea, in conformitate cu prevederile art.1432 alin 5 din Legea 31/1990, privind societatile comerciale, incepand cu data de 02.09.2016.

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.

**Director General
Bartosz Puzdrowski**

**Director Financiar
Bogdan Nicolae Geanta**