

## 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: 021– 230.75.70/71/72, Fax: 021– 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

---

### **Transcrierea teleconferinței pentru analisti, investitori si jurnalisti in data de 26.04.2021, ora 11.00 pentru prezentarea Rezultatelor financiare ale anului 2020 si planurilor pentru 2021**

Prezentarea făcută în cadrul teleconferinței este disponibilă pe site-ul societății la următorul link:

[https://www.impactsa.ro/pictures/documents/2738-ImpactDeveloperContractor-ConsolidatedFS2020\\_RO\\_16Mar\\_notes\(003\).pdf](https://www.impactsa.ro/pictures/documents/2738-ImpactDeveloperContractor-ConsolidatedFS2020_RO_16Mar_notes(003).pdf)

#### **Analist 1: Am observat o creștere de 19% a investițiilor imobiliare. Carui fapt se datorează această creștere?**

**Raspuns:** Creșterea investițiilor imobiliare la 31 decembrie 2020 față de 31 decembrie 2019 se datorează în principal aprecierii valorii de piață a terenurilor care sunt reflectate la valoare justă. După suprafață, principalele terenuri care au contribuit la această creștere sunt localizate în București: terenul de lângă pădurea Baneasa (15% creștere a valorii în EUR pe mp), terenul localizat în Bd. Barbu Vacarescu (14% creștere a valorii în EUR pe mp) și terenul din Bd. Ghencea – Bd. Timisoara (9% creștere a valorii în EUR pe mp). Valorile de piață au fost determinate de Colliers Valuation and Advisory, evaluatori externi și independenți.

#### **Analist 2: Cum explicați scăderea profitului anului 2020?**

**Raspuns:** În anul 2019, marja brută a fost de 46%, iar în anul 2020 acest indicator a fost de 31%. Într-adevăr, profitul net a fost mai mic în 2020 față de anul 2019, însă aproximativ 81% din diferența nu se datorează activității operaționale, ci unei creșteri mai mici a castigurilor nete din reevaluarea investițiilor imobiliare. Veniturile au crescut cu 30% în anul 2020 față de anul 2019, în ciuda unui context nefavorabil și plin de incertitudini generat de pandemia de COVID 19. Marja brută este influențată și de mixul de produse vândute, GREENFIELD generând marje mai mari comparativ cu LUXURIA (produsul premium al IMPACT). Veniturile generate de proiectul LUXURIA au fost reflectate în contul de profit și pierdere începând cu anul 2020 când primele două faze ale proiectului au fost finalizate și a început semnarea contractelor de vânzare-cumpărare. De asemenea, în anul 2020 vânzarile generate de Greenfield Baneasa au fost limitate de disponibilitatea la vânzare pentru apartamentele finalizate, IMPACT reușind să vândă aproape integral, până la sfârșitul anului, fazele dezvoltate și finalizate. Proiectul GREENFIELD BANEASA se află într-un nou ciclu de dezvoltare și construcție și ne așteptăm ca începând cu anul 2022 să contribuie substanțial la veniturile Companiei, pe măsura ce noile faze sunt finalizate.

#### **Analist 2: Ce aveți de gând să faceți în cazul în care nu veți reuși să creșteți înapoi profitul net?**

**Raspuns:** IMPACT are un portofoliu valoros de terenuri în locații excelente atât în București cât și în țară, concepte de locuire testate și recunoscute pe piață – GREENFIELD și LUXURIA – și o experiență de 30 de ani pe piața imobiliară din România. Pe termen mediu și lung, IMPACT se află într-un proces extins de dezvoltare care poate fi susținut de portofoliul de terenuri existent și intensificat de achiziția de noi terenuri pe măsura ce locațiile potrivite sunt identificate. Ne așteptăm la creșterea profitului pe măsura ce noile dezvoltări sunt finalizate și vânzarile realizate – fazele noi ale proiectului GREENFIELD BANEASA, a treia fază a proiectului LUXURIA RESIDENCE, GREENFIELD COPOU RESIDENCE (Iasi), BOREAL PLUS (Constanța), LUXURIA CITY CENTER (București, Barbu Vacarescu), GREENFIELD WEST (București, Bd. Ghencea – Bd. Timisoara). În cea mai mare parte noile dezvoltări sunt proiecte mixte care vor genera venituri și din componența lor comercială.

#### **Analist 1: De ce v-au crescut datoriile pe termen lung? Cum explicați această creștere?**

**Raspuns:** Creșterea datoriilor pe termen lung la 31 decembrie 2020 față de 31 decembrie 2019 este în principal efectul utilizării creditului de investiții acordat de Libra Bank pentru dezvoltarea celei de-a treia faze a proiectului LUXURIA RESIDENCE și atragerea de fonduri prin emisiunea de noi obligațiuni pentru susținerea extinderii activității Companiei (6,58 milioane EUR obligațiuni emise în decembrie 2020 cu o maturitate de 6 ani).

**Analist 1:** La ce marja EBITDA va asteptati in perioada urmatoare?

**Raspuns:** Ne asteptam la o evolutie pozitiva, pe masura ce noile dezvoltari sunt finalizate.