



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR PREZENTARE REZULTATE **Q3** 2018

NOIEMBRIE 2018

- ▶ Experienta
- ▶ Concepte de Dezvoltare Dovedite
- ▶ Un Nou Concept de Dezvoltare – Luxuria
- ▶ Portofoliu de Proiecte – Prezente si Viitoare
- ▶ Q3 2018 - Aspecte Legate de Strategie
- ▶ Q3 2018 – Rezultate Financiare
- ▶ Piata de Capital si Activul Net

EXPERIENTA

EXPERIENTA

27 de ani de leadership, inovatie si excelenta in real estate

Inca de la infiintarea sa in 1991, IMPACT s-a impus pe piata imobiliara din Romania ca o companie inovatoare.

IMPACT este primul dezvoltator imobiliar dupa perioada comunista, infiintat cu 100% capital romanesc.

In anul 1996 compania a fost cotate la Bursa Romana de Valori Bucuresti, IMPACT devenind astfel primul reprezentant al sectorului de dezvoltare imobiliara si constructii listat la Bursa.

In 2006 actiunile companiei au promovat la Categoria I a Bursei si din 2015 la categoria Premium.

- Peste **10,000** de locuitori
- Peste **4,000** de locuinte construite
- Investitii de peste **400 mEUR**
- Peste **450,000** mp construiti
- **16** ansambluri rezidentiale dezvoltate
- Extindere la nivel national
- Peste **100** de distinctii obtinute

SCURT ISTORIC

1991

Se infiinteaza IMPACT, prima companie de real-estate privata din perioada post-comunista, prima companie din industrie infiintata prin subscriptie publica.



1995

IMPACT lanseaza pe piata din Romania conceptul de "ansamblu rezidențial" odata cu demararea Ansamblului ALFA din Bucuresti (40 de locuinte de lux).

1996

Compania este cotata la Bursa Romana de Valori Bucuresti, IMPACT devenind astfel primul reprezentant al sectorului de dezvoltare imobiliara si constructii listat la Bursa.

1997

IMPACT incepe dezvoltarea rezidentiala in zona de nord a capitalei - 10 ansambluri rezidentiale, cu peste 1.000 de vile, finalizate pana in 2007.

2002

IMPACT demareaza Ansamblul Boreal din Constanta, cu 151 vile, finalizat in 2010.

2004

IMPACT incepe lucrarile pentru ansamblurile Roua Residence din Ploiesti (38 de vile) si Blume din Oradea (16 vile).
IMPACT demareaza lucrarile la primul imobil de birouri de clasa A din zona Baneasa - Pipera, Construdava Business Center.

2005

IMPACT demareaza constructia Cartierului Europa din Oradea, cu 298 de vile, finalizat in 2008.



2006

Actiunile companiei promoveaza la categoria I a Bursei.

2007

Compania da startul celui mai mare proiect rezidential din sectorul 1 al capitalei – GREENFIELD.

2010

IMPACT finalizeaza prima faza a proiectului GREENFIELD cu o suprafata de 10 ha si 680 de apartamente si vile.

2015

Actiunile companiei sunt promovate la categoria Premium a Bursei de Valori Bucuresti.

2016

IMPACT finalizeaza a doua faza a proiectului GREENFIELD - Ansamblul Salcamilor, cu o suprafata de 7 ha si 35 de blocuri cu 924 de apartamente. Demareaza lucrarile la a treia faza a proiectului GREENFIELD, Ansamblul Platanilor, cu o suprafata de 10 ha si 39 de blocuri cu 888 apartamente.



2018

IMPACT demareaza proiectul LUXURIA DOMENII RESIDENCE un ansamblu cu 680 de apartamente

CE NE DIFERENTIAZA?



Portofoliu valoros

Ansamblurile dezvoltate se afla in locatii bine cotate, iar stocul de terenuri valoreaza in prezent aprox. 80,1 milioane euro.



Servicii complete

Clientii beneficiaza de solutii complete, de la servicii de finantare, livrarea locuintelor complet finisate, pana la servicii de design interior si administrare.



Acces la capital

Compania este listata la BVB si beneficiaza de diverse posibilitati de finantare pentru proiectele sale.



Experienta solida in domeniu

27 de ani de experienta in dezvoltarea unor proiecte imobiliare de anvergura si in administrarea acestora.



Echipa cu inalta calificare

Management cu o vasta experienta si certificari ISO9001, ISO14001 si OHSAS18001.





CONCEPT DE DEZVOLTARE DOVEDIT - GREENFIELD

MODELE DE SUCCES DEZVOLTATE INTERN

ANSAMBLUL REZIDENTIAL GREENFIELD



Locatie unica pe piata

Sectorul 1, incadrat pe doua laturi de 900 ha de padure: Padurea Baneasa si Padurea Tunari



Acces facil

Drumul National DN1 si Soseaua de Centura sunt la doar cateva minute distanta

Statiile de metrou Washington si Paris din Magistrala 6 care leaga reseaua curenta la Aeroportul Otopeni, vor fi situate in apropierea Greenfield



Dezvoltare 2007 - 2028

Cel mai amplu proiect rezidential din sectorul 1 cu o suprafata totala de 600,000 mp si peste 7,000 de locuinte planificate



Facilitati

Existente: transport public, scoala privata, parcuri si spatii de joaca, restaurant, cabinet medical si supermarket

Viitoare: scoala de stat, gradinita, RATB, centru comunitar Greenfield Plaza incluzand un SPA, piscina, terenuri de sport, restaurant, supermarket, banca



In prezent

Peste 2,300 de locuinte construite pe 300.000 mp si peste 4,500 de locuitori



MODELE DE SUCCES DEZVOLTATE INTERN

ANSAMBLUL REZIDENTIAL GREENFIELD

Locatia unica, mediul linistit si calitatea exceptionala a aerului, caracteristici identificate de regula intr-un oras de munte cu o altitudine de peste 1000 m, fac din Greenfield Residence locul ideal pentru iubitorii de activitati in natura, familii cu copii si, in general, pentru oameni interesati de un stil de viata sanatos.

Greenfield incurajeaza viata activa si activitatile in aer curat, motiv pentru care organizeaza deseori activitati in cadrul comunitatii, pentru a aduce oamenii mai aproape de natura, atat pentru divertisment, cat si pentru a proteja mediul natural. Cu peste 2,000 de copaci plantati pana acum si cu interes de a continua proiectarea de noi spatii verzi, dezvoltatorul si comunitatea au un angajament de a continua eforturile pentru protectia mediului inconjurator si imbunatatirea cadrului natural din vecinatatea Greenfield.





UN NOU CONCEPT DE DEZVOLTARE - LUXURIA

LUXURIA - UN CONCEPT MODERN SI EXCLUSIVIST ADRESAT SEGMENTULUI DE PIATA HIGH END



Locatie foarte bine cotata

Sectorul 1, zona de Nord a Bucurestiului

Amplasament macro - intre bulevardul Kiseleff si bulevardul Ion Mihalache

Amplasament direct - intre bulevardul Expozitiei si strada Aviator Popisteanu



Acces facil

La 5 minute de statia de metrou 1 Mai

La 2 minute de multiple mijloace de transport comun

Acces direct catre DN1 Ploiesti DN3/
Piata Victoriei/ Pod Grand - DN2/
Centura – Mogosoaia



Generalitati

Dezvoltat pe o suprafata de 22,500 mp
630 de apartamente in 9 blocuri tip studio, 2 camere, 3 camere, 4 camere si 5 camere

Apartamente premium si duplex

Regim de inaltime P+8, P+11, P+12

Apartamente cu suprafete generoase cuprinse intre 54 mp si 245 mp

728 de locuri de parcare



Reputatia zonei

Viitorul pol al cladirilor de birouri, dupa zona Floreasca. In functiune – Unicredit, OCPI, Ubisoft, Tiriatic Holding, World Trade Center, City Gate, CNC. In dezvoltare – Portland, GTC offices, sediul nou ING Bank, SAB Romania, Skanska Romania



UN NOU CONCEPT DE DEZVOLTARE - LUXURIA



UN NOU CONCEPT DE DEZVOLTARE - LUXURIA

FACILITATI IN ANSAMBLU

- Apartamente cu dotari premium
- Parc natural privat, destinat rezidentilor, cu suprafata de 1.600 mp, dotat cu locuri de joaca si zone de recreere
- Acces securizat in ansamblu
- Consierge - Receptie – Lobby - Mail Room in spatiul amplasat central
- Sistem de paza uman si controlat, cu centrala proprie si servere de monitorizare
- Servicii de mentenanta si reparatii utilitati majore atat in spatiile comune cat si particulare, la cerere
- Servicii de intretinere si curatenie spatii comune exterior/interior si colectare gunoi
- Gym – sala cu echipamente intretinere/sport si SPA, situata la parter
- primul ansamblu rezidential din Bucuresti in curs de certificare BREEAM, fiind de la inceput proiectat pentru a se incadra in clasa energetica A si in categoria de „cladiri verzi”.



PORTOFOLIUL DE ACTIVE SI PROIECTE

PORTOFOLIU DE TERENURI SI APARTAMENTE FINALIZATE (STOC SEP-18) CU O VALOARE DE PIATA DE 153.2 mEUR

Stoc apartamente	Apart.	Venit estimat mEUR	Observatii
Greenfield Salcamilor & Platanilor	506	49.9	✓ Stoc apartamente: 491 apartamente aferente Ansamblului Platanilor si 15 apartamente aferente Ansamblului Salcamilor

Terenuri la Sep-18

	Ha	mLEI	mEUR*	EPRA value mEUR**
Bucuresti (Greenfield & Sectorul 1)	43.6	197.5	42.3	48.7
Ghencea (Bucuresti)	25.9	71.3	15.3	18.6
Blv. Expozitiei (Bucuresti Nord)	2.3	54.4	11.7	11.7
Barbu Vacarescu (Bucuresti)	2.6	42.4	9.1	18.4
Constanta (Zenit, Neptun, Boreal)	11.0	18.5	4.0	5.4
Altele	3.1	3.0	0.6	0.5
Total	88.5	387.1	83.0	103.3

*Valoare contabila la
30 Sept 2018

** Valoarea de piata la 31 Dec 2017, potrivit reevaluarii facute de Colliers Valuation and Advisory

PROIECTE CARE SE VOR DEZVOLTA IN PERIOADA 2018-2028 CU O VALOARE ESTIMATA DE 948.9 mEUR (1/2)

Proiecte (Sept. 2018 – 2028)	Nr. Etape	Apartam.	Valoare proiect (mEUR)
Greenfield Baneasa (Bucuresti)	19	4,591	508.6
LUXURIA DOMENII (Bucuresti)	3	630	107.4
Barbu Vacarescu (Bucuresti)	4	898	164.8
Constanta (Constanta)	4	660	53.3
Ghencea (Bucuresti)	7	1,437	114.6
Total	37	8,216	948.9

Observatii

Greenfield Baneasa include 192 se apartamente aferente Fazei 3 care se vor finaliza la inceputul anului 2019

PROIECTE CARE SE VOR DEZVOLTA IN PERIOADA 2018-2028 CU O VALOARE ESTIMATA DE 948.9 mEUR (1/2)

Greenfield Baneasa	Valoare proiect (mEUR)	508.6
	Perioada	2018 - 2025
	Numar etape	19
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	414,532
	Apartamente (unitati)	4,591
	Parcari (unitati)	5,464

Barbu Vacarescu (Bucuresti)	Valoare proiect (mEUR)	164.8
	Perioada	2020 - 2025
	Numar etape	4
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	96,330
	Apartamente (unitati)	898
	Parcari (unitati)	1,257

Luxuria Domenii Residence	Valoare proiect (mEUR)	107.4
	Perioada	2018 - 2021
	Numar etape	3
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	66,499
	Apartamente (unitati)	630
	Parcari (unitati)	720

Constanta	Valoare proiect (mEUR)	53.5
	Perioada	2018 - 2023
	Numar etape	4
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	58,554
	Apartam./Case (unitati)	660
	Parcari (unitati)	640

Ghencea (Bucuresti)	Valoare proiect (mEUR)	114.6
	Perioada	2020 - 2027
	Numar etape	7
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	138,020
	Apartam./Case (unitati)	1,437
	Parcari (unitati)	1,722

Q3 2018 – ASPECTE PRINCIPALE



Portofoliu

Finalizarea a 276 de apartamente (28,000 mp) in Ansamblul Platanilor din Greenfield



Performanta Financiara

Promisiuni si rezervari pentru 39% din faza A2 a proiectului Luxuria Domenii Residence (91 contracte), cu o valoare de 10.8 mEUR;
107 promisiuni si rezervari in Greenfield cu o valoare de 8.7 mEUR;
Grad de indatorare sub 36% (imprumuturi vs. capitaluri proprii)
Potential ridicat de crestere a valorii actiunilor.



Directii Strategice

Dezvoltarea proiectelor rezidentiale majore din portofoliu, si anume Greenfield si Luxuria Domenii Residence;
Extinderea activitatii de dezvoltarea de proiecte rezidentiale in noi regiuni din Romania – Iasi, Constanta, Timisoara.

Q3 2018 – REZULTATE FINANCIARE

62.2 mLEI DIN CONTRACTE DE VANZARE SI 90.7 mLEI DIN PRE-CONTRACTE DE VANZARE

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERI

mii LEI	Individual		Consolidat
	9 Luni 2017	9 Luni 2018	9 Luni 2018
Venituri din vanzare de proprietati rezidentiale si imobiliare	93,777	62,048	① 62,212
Valoare contabila a proprietatilor rezidentiale si imobiliare vandute	(62,536)	(33,231)	(33,231)
Marja bruta	31,241	28,817	28,982
Venituri din utilitati refacturate	5,908	2,644	2,630
Venituri din inchirieri	753	1,156	1,122
Alte venituri de natura operationala	1,433	2,372	1,484
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(5,484)	(2,275)	(2,564)
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(658)	(712)	(785)
Servicii prestate de terti	(5,038)	(7,327)	(5,303)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(6,786)	(8,452)	(9,233)
Alte cheltuieli de natura operationala	(3,783)	(6,180)	(6,505)
EBITDA	17,586	10,044	② 9,827
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(566)	(921)	(677)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	(337)	(251)	(505)
EBIT	16,683	8,873	8,644
Rezultatul financiar	(2,405)	(5,302)	③ (5,649)
Profitul brut	14,278	3,571	2,994
Impozitul pe profit	(800)	(1,982)	(2,433)
Profit net	13,478	1,588	561

Observatii

1. Volumul de vanzari aferent apartamentelor finalizate a scazut ca urmare a modificarii mix-ului de vanzari in favoarea apartamentelor ce vor fi livrate in 2019 si 2020. La 30 septembrie 2018, in plus fata de contractele de vanzare-cumparare inregistrate, mai erau incheiate pre-contracte de vanzare-cumparare a caror valoare nu se reflecta in veniturile acestui trimestru. Astfel avem:

- 91 de apartamente din Faza A2 Luxuria Domenii Residence (ce reflecta o valoare totala de 10.8 mEUR, inclusiv valoarea parcarilor aferente)
- 107 apartamente in Greenfield (ce reflecta o valoare totala de 8.7 mEUR, inclusiv valoarea parcarile aferente)

2. Rezultatul este influentat de costuri one-off de c. 2.67 mLEI care includ si donatia terenului in suprafata de 6,000 mp catre Municipiul Bucuresti, in valoare de 1.9 mLEI

3. Cresterea aferenta emisiunii de obligatiuni pentru finantarea proiectelor in curs si viitoare

TERENURI IN VALOARE DE 387.1 mLEI LA SEPT. 2018 (VALOAREA CONTABILA)

ACTIVE CURENTE SI ACTIVE IMOBILIZATE

mii LEI	Individual		Consolidat	
	Dec 2017	Sep 2018	Dec 2017	Sep 2018
Imobilizari corporale	8,684	8,737	8,917	9,314
Imobilizari necorporale	144	81	193	113
Investitii imobilizate	193,343	193,059	193,343	193,059
Active financiare	56,190	56,190	-	-
Creante imobilizate	4,949	34,343	6,184	6,121
Total active imobilizate	263,310	292,410	208,637	208,607
Stocuri	297,294	280,489	363,623	364,355
Creante comerciale si alte creante	25,489	20,880	6,413	18,095
Cheltuieli in avans	90	80	145	494
Numerar si echivalente de numerar	44,516	33,253	47,476	40,508
Total active curente	367,389	334,702	417,657	423,451
Total active	630,700	627,111	626,294	632,057

GRAD DE INDATORARE SUB 36%, CONFORM IFRS

CAPITALURI PROPRII SI DATORII

mii LEI	Individual		Consolidat	
	Dec 2017	Sep 2018	Dec 2017	Sep 2018
Capital social	285,330	285,330	285,330	285,330
Prime de capital	69,487	69,487	69,487	69,487
Rezerve din reevaluare	3,025	3,025	3,032	3,025
Alte rezerve	8,430	8,430	10,409	8,709
Rezultat reportat	14,003	66,309	8,821	63,987
Profitul net al perioadei	52,307	1,588	51,911	561
Actiuni proprii	(683)	(1,960)	(683)	(1,960)
Pierderi legate de emiterea, rascumpararea, v	(727)	(1,042)	(727)	(1,042)
Total capitaluri proprii	431,172	431,168	427,581	428,097
Imprumuturi	132,901	135,994	133,401	127,733
Datorii comerciale si alte datorii	1,028	1,469	1,033	1,961
Impozit amanat	21,210	21,210	21,210	21,211
Total datorii pe termen lung	155,140	158,673	155,644	150,905
Imprumuturi	15,811	17,560	12,593	22,595
Datorii comerciale si alte datorii	28,253	19,704	30,152	30,454
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324	6	324	6
Total datorii curente	44,388	37,271	43,069	53,055
Total datorii	199,528	195,944	198,713	203,960
Total capitaluri proprii si datorii	630,700	627,111	626,294	632,057

Observatii

1. Grad de indatorare sub 36% (imprumuturi vs. capitaluri proprii)
2. Imprumuturi din obligatiuni de aprox. mLEI 112 scadente in 2020 si 2022 (Credit Value Investment si BVB)

PIATA DE CAPITAL SI ACTIVUL NET

PIATA DE CAPITAL SI ACTIVUL NET

Actiunile Impact Developer & Contractor SA ("IMP") sunt cotate la categoria I a BVB si incepand cu ianuarie 2015 sunt tranzactionate la categoria Premium, in conformitate cu noua segmentare a BVB

Transferul de valori mobiliare nu este restrictionat

Drepturile de vot nu sunt restrictionate

Drepturi de vot egale pentru toti actionarii

INDICATORI	Dec-16	Dec-17	Sep-18
Pret pe actiune (LEI)	0.7	1.05	0.95
Nr. de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (LEI)	194,506,602	291,759,903	263,973,245
Rezultat (LEI)	29,610,137	52,306,703	1,588,256
IFRS			
Activ net contabil ("NAV")	390,776,564	431,171,749	431,167,575
Castigul pe actiune (LEI)	0.107	0.188	0.006
NAV/Actiune (LEI)	1.406	1.552	1.552
<i>Prima/discount fata de activul net contabil</i>	-50%	-32%	-39%
EPRA*			
Activ net contabil ("NAV")	472,732,589	585,525,077	585,520,903
NAV/Actiune (LEI)	1.701	2.107	2.107
<i>Prima/discount fata de activul net contabil</i>	-59%	-50%	-55%

*European Public Real Estate Association

Evolutie pret actiune impact ("IMP")



Evolutie IMP vs. Indice BET



CONTACT

Bogdan Ionut OSLOBEANU
General Manager
bogdan.oslobeanu@impactsa.ro