

**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 I / 2017

Data raportului: 11.05.2017

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-financiara

*1.1. Prezentarea unei analize a situației economico-financiare pentru T1/2017, comparativ cu perioada similara a anului anterior.*

#### Analiza elementelor de rezultat

În primul trimestru al anului 2017, IMPACT a înregistrat venituri operationale de **20,3 milioane lei**, cu 35% mai mici fata de aceeași perioada a anului anterior, iar profitul brut a fost de aproximativ **1,76 milioane lei**, înregistrând o scădere de aproximativ 2,87 ori a rezultatului fata de perioada similara din 2016, cand a înregistrat profit brut de **5,1 milioane lei**.

Indicatorii financiari la data de 31 Martie 2017 sunt urmatoarii:

Indicatori conform IFRS (RON)	Mar-16	Mar-17	Diferenta	
			valoare	%
<b>Venituri operationale, din care:</b>	<b>31,276,061</b>	<b>20,303,819</b>	<b>(10,972,242)</b>	<b>-35%</b>
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	28,844,992	18,696,634	(10,148,358)	-35%
Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chiriailor	1,077,158	762,939	(314,219)	-29%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	1,102,812	0	(1,102,812)	-100%
Activitate prestata de catre entitate si capitalizata	0	0	0	
Alte venituri de natura operationala	251,099	844,246	593,147	236%
<b>Cheltuieli operationale, din care:</b>	<b>(25,133,574)</b>	<b>(17,735,973)</b>	<b>7,397,601</b>	<b>-29%</b>
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(19,063,967)	(11,674,154)	7,389,813	-39%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(647,290)	(867,273)	(219,983)	34%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1,018,163)	0	1,018,163	-100%
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(200,966)	(272,025)	(71,059)	35%
Servicii prestate de terti	(1,493,683)	(1,920,511)	(426,828)	29%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(1,774,916)	(2,070,151)	(295,235)	17%
Alte cheltuieli de natura operationala	(934,589)	(931,859)	2,730	0%
<b>Rezultat operational (EBITDA)</b>	<b>6,142,487</b>	<b>2,567,846</b>	<b>(3,574,641)</b>	<b>-58%</b>
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(138,547)	(185,397)	(46,850)	34%
Pierderi de valoare a activelor, altele decat Inv Imob	(864,344)	(500,548)	363,796	-42%
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a Inv Imob	0	0	0	
<b>Rezultat operational (EBIT)</b>	<b>5,139,596</b>	<b>1,881,901</b>	<b>(3,257,695)</b>	<b>-63%</b>
Costul financiar net	(89,284)	(120,465)	(31,181)	35%
<b>Profit / Pierdere brut(a) (EBT)</b>	<b>5,050,312</b>	<b>1,761,436</b>	<b>(3,288,876)</b>	<b>-65%</b>
Impozit pe profit	0	0	0	
<b>Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei</b>	<b>5,050,312</b>	<b>1,761,436</b>	<b>(3,288,876)</b>	<b>-65%</b>

Pana la 31 Martie 2017, IMPACT a vandut in total 48 de case si apartamente, cu 52% mai putin fata de perioada similara a anului trecut (cand s-au inregistrat vanzari pentru 101 locuinte).

Din totalul locuintelor vandute, 44 de apartamente s-au vandut din Ansamblul Salcamilor (din Greenfield II, Bucuresti), 1 apartament in Greenfield I si 3 apartamente din Ansamblul Platanilor.

Pretul mediu per tranzactie de 384,356 RON (echivalent a 84,886 EUR) a crescut cu 29% in primul trimestru 2017 comparativ cu aceeași perioada a anului trecut, cand pretul mediu per tranzactie a fost de 296,916 RON (echivalent a 66,060 EUR).

Cheltuielile operationale au scazut cu 29,4% fata de perioada similara din 2016.

In comparatie cu un rezultat operational de 6,1 milioane lei la 31 martie 2016, in 2017 rezultatul operational a fost de 2,6 milioane lei, influentat de scaderea vanzarilor de apartamente (46 unitati noi mai putin decat in aceeași perioada a anului precedent).

Rezultat financiar	31-Mar-16	31-Mar-17	Diferenta	
			Valoare	%
Costuri de finantare	(248,590)	(120,974)	127,616	-51%
Venituri financiare	(8,985)	32,746	41,731	-464%
Diferente de curs valutar	173,481	(1,455)	(174,936)	-101%
Alte elemente financiare, net	(5,190)	(30,782)	(25,592)	493%
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(89,284)</b>	<b>(120,465)</b>	<b>(31,181)</b>	<b>35%</b>

Cheltuielile cu dobanzile au scazut cu 51% pe seama utilizarii in scadere a creditelor in vederea finantarii fazelor 5 si 6 din ansamblul Platanilor, tinand cont ca sunt in curs de finalizare.

### Analiza elementelor de bilant

Elemente de activ	31-Dec-16	31-Mar-17	Diferenta	
			valoare	%
Imobilizari corporale	6,044,055	5,950,390	(93,665)	-2%
Imobilizari necorporale	232,663	765,431	532,768	229%
Investitii imobilizate	136,736,403	136,736,403	-	0%
Active financiare	14,377,226	14,377,226	-	0%
Creante imobilizate	11,215,815	13,488,461	2,272,646	20%
<b>Total active imobilizate</b>	<b>168,606,162</b>	<b>171,317,911</b>	<b>2,711,749</b>	<b>2%</b>

Stocuri	282,813,138	305,441,995	22,628,857	8%
Creante comerciale si alte creante	15,652,318	14,686,180	(966,138)	-6%
Cheltuieli in avans	131,717	194,596	62,879	48%
Numerar si echivalente de numerar	17,432,180	12,206,043	(5,226,137)	-30%
<b>Total active curente</b>	<b>316,029,353</b>	<b>332,528,814</b>	<b>16,499,461</b>	<b>5%</b>
<b>Total active</b>	<b>484,635,515</b>	<b>503,846,725</b>	<b>19,211,210</b>	<b>4%</b>

O crestere semnificativa, cu 229%, au inregistrat imobilizari necorporale prin achizitia de noi licente pentru modernizarea echipamentelor IT si prin investitii imobiliare in curs.

Cheltuielile in avans au crescut cu 48% pentru ca a crescut numarul politelor de asigurare pentru imobilele receptionate.

Disponibilitatile banesti ale companiei au scazut cu 30% in primul trimestru al anului 2017 pe seama investitiilor in realizarea fazei 7 din ansamblul Platanilor.

Activele totale s-au mentinut aproximativ la acelasi nivel ca si in aceeași perioada a anului 2016 (+4%).

Elemente de pasiv	31-Dec-16	31-Mar-17	Diferenta	
			valoare	%
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>390,776,564</b>	<b>392,538,000</b>	<b>1,761,436</b>	<b>0%</b>
Imprumuturi	28,519,089	38,970,977	10,451,888	37%
Datorii comerciale si alte datorii	2,863,913	3,175,210	311,297	11%
Impozit amanat	13,000,347	13,000,347	0	0%
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>44,383,349</b>	<b>55,146,534</b>	<b>10,763,185</b>	<b>24%</b>
Imprumuturi	20,753,493	28,330,610	7,577,117	37%
Datorii comerciale si alte datorii	28,715,491	27,824,963	(890,528)	-3%
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	6,618	6,618	0	0%
<b>Total datorii curente</b>	<b>49,475,602</b>	<b>56,162,191</b>	<b>6,686,589</b>	<b>14%</b>
<b>Total datorii</b>	<b>93,858,951</b>	<b>111,308,725</b>	<b>17,449,774</b>	<b>19%</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>484,635,515</b>	<b>503,846,725</b>	<b>19,211,210</b>	<b>4%</b>

Imprumuturile societatii au inregistrat o crestere in primul trimestru al anului 2017 pe seama tragerii creditelor atat in vederea finalizarii etapelor 5 si 6 din Ansamblul Platanilor, cat si a inceperii constructiei fazei 7 Platanilor.

Capitalurile proprii s-au mentinut aproximativ la acelasi nivel ca si la sfarsitul lunii Martie 2016 (4%).

#### Analiza elementelor de flux de numerar

Scaderea numerarului la sfarsitul primului trimestru din 2017 comparativ cu inceputul anului este determinata de platile pentru noua dezvoltare rezidentiala din Greenfield II.

	31-Mar-17
<b>Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>	<b>17,432,180</b>
Numerar net din activitati de exploatare	(22,004,530)
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(624,499)
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	17,402,892
<b>Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie</b>	<b>12,206,043</b>

### Indicatori economici financiari – evolutie:

Indicatori	31-Dec-15	31-Mar-16	31-Dec-16	31-Mar-17
Rentabilitatea Activelor	-0.95%	1.09%	6.11%	0.35%
Rentabilitatea Capitalurilor	-1.23%	1.38%	7.58%	0.45%
Grad de indatorare (Datorii vs Active)	22.83%	21.17%	19.37%	22.09%
Grad de indatorare (Capitaluri vs Active)	77.17%	78.83%	80.63%	77.91%
Grad de indatorare (Credite vs Capitaluri)	12.68%	12.98%	12.61%	17.15%
Lichiditatea curenta	2.85	4.67	6.39	5.92
Lichiditatea imediata	0.56	0.90	0.67	0.48

Viteza de rotatie a debitelor-clienti	31-Dec-15	31-Mar-16	31-Dec-16	31-Mar-17
Sold mediu clienti (A)	33,067,805	32,502,188	32,320,160	27,521,387
Cifra de afaceri (B)	117,157,155	31,276,061	152,181,219	20,303,819
( A / B ) * 90 zile	102	94	76	122
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	31-Dec-15	31-Mar-16	31-Dec-16	31-Mar-17
Cifra de afaceri (A)	117,157,155	31,276,061	152,181,219	20,303,819
Active imobilizate (B)	246,483,428	242,722,589	168,606,162	171,317,911
(A/B)	0.48	0.13	0.90	0.12

### Indicatori bursieri - evolutie:

Indicatori	31-Dec-15	31-Mar-16	31-Dec-16	31-Mar-17
Pret pe actiune	0.940	0.850	0.700	0.702
Nr de actiuni	277,866,574	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera ( RON )	261,194,580	236,186,588	194,506,602	195,062,335
Curs de schimb	4.5245	4.4738	4.5411	4.5511
Capitalizarea bursiera ( EUR )	57,728,938	52,793,283	42,832,486	42,860,481
Activ net contabil ( RON )	361,140,518	366,190,830	390,776,564	392,538,000
Activ net contabil ( EUR )	79,818,879	81,852,302	86,053,283	86,251,236
Rezultat (RON)	(4,459,409)	5,050,312	29,610,137	1,761,436
Rezultat (EUR)	(1,003,242)	1,130,912	6,593,511	387,282
Castigul pe actiune ( RON )	-0.016	0.018	0.107	0.006
Castigul pe actiune ( EUR )	(0.004)	0.004	0.024	0.001
NAV/Share ( RON )	1.300	1.318	1.406	1.413
NAV/Share ( EUR )	0.287	0.295	0.310	0.310
Prima/discount fata de activul net contabil	-28%	-36%	-50%	-50%

## 2. Analiza activitatii societatii comerciale

In primul trimestru din 2017 s-a continuat vanzarea de apartamente din Ansamblul Salcamilor (etapele 2, 3 si 4) cat si din ansamblul Platanilor (etapele 5 si 6).

In total, din Ansamblul **Salcamilor** de 924 apartamente, s-au tranzactionat **840 contracte (91%)** pana la sfarsitul lunii martie 2017: **799** contracte de vanzare-cumparare si **41** de promisiuni si rezervari.

Din Ansamblul **Platanilor** aflat in constructie, etapele 5 si 6, unde s-au finalizat 476 unitati, au fost incheiate **128 contracte (27%)** pana la sfarsitul lunii martie 2017: **3** contracte de vanzare-cumparare si un numar de **125** de promisiuni si 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 944 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.*

Vanzarile din Ansamblul Greenfield au fost influentate de conditiile din piata, in mod special de propunerea Guvernului de aplicare a cotei de TVA 0% la vanzarea de locuinte, dar si de inchiderea uneia dintre caile de acces din ansamblu.

De asemenea, lucrarile fazelor 5 si 6 au fost finalizate la sfarsitul lunii Martie 2017, parte importanta din antecontractele si rezervarile semnate in aceste faze se vor semna incepand cu Aprilie 2017.

### 3. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii comerciale.

In Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor care a avut loc la data de **28.04.2017**, au fost alesi prin vot secret 4 administratori pentru un mandat de 4 ani, pana in data de 27 aprilie 2021.

Consiliul de Administratie este format din 5 membri :

- Gavriel Vasile, Administrator (pana la 15.09.2017);
- Laviniu Dumitru Beze, Administrator;
- Daniel Pandelescu, Administrator;
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator;
- Iuliana Mihaela Urda, Presedinte al Consiliului de Administratie.

#### Conducerea Executiva a Companiei

Consiliul de Administratie a decis ca Dl. Bartosz Puzdrowski, Director General si Dl. Gabriel Vasile, Administrator, 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.

In data de 09.01.2017 a fost inregistrata la registrul Comertului de pe langa Tribunalul Ilfov incetarea contractului de mandat prin acordul partilor a domnului Stan Liviu din functia de Director Achizitii al Societatii Impact Developer & Contractor SA.

Consiliul de Administratie l-a revocat pe dl Bogdan Nicolae Geanta ca persoana imputernicita care actioneaza impreuna cu Directorul General, incepand cu data de 09.01.2017 si l-a numit pe domnul Gabriel Vasile, ca persoana imputernicita, conform art. 1432 alin 5 din Legea 31/1990, privind societatile comerciale, urmand sa-si exercite atributiile impreuna cu Directorul General.

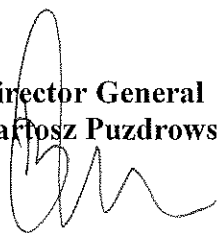
#### *3.1 Descrierea cazurilor in care societatea a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare.*

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**



**Presedinte CA**  
**Iuliana Mihaela Urda**



**Director Financiar**  
**Bogdan Nicolae Geanta**

