



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR PREZENTARE COMPANIE SEMESTRUL I 2019

12 August 2019

- ▶ Experienta
- ▶ Concept de Dezvoltare Dovedit - Greenfield
- ▶ Un Nou Concept de Dezvoltare – Luxuria
- ▶ Portofoliu de Active si Proiecte
- ▶ Semestrul I 2019 - Aspecte Principale
- ▶ Semestrul I 2019 – Rezultate Financiare
- ▶ Piata de Capital si Activul Net

EXPERIENTA



Peste **4,000**
de locuinte
construite



Peste
10,000 de
locuitori



Peste
450,000 mp
construiti



Investitii
de peste
400 mEUR



Extindere
la nivel
national



16 ansambluri
rezidentiale
dezvoltate



Peste **100**
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 rezidential" 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 944 apartamente.



2018

IMPACT demareaza proiectul LUXURIA DOMENII RESIDENCE un ansamblu cu 630 de apartamente

CE NE DIFERENTIAZA?



Portofoliu valoros

Ansamblurile dezvoltate se afla in locatii bine cotate, iar stocul de terenuri valoreaza in prezent aprox. 133 milioane euro (valoarea EPRA).



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 multiple posibilitati de finantare pentru proiectele sale.



Experienta solida in domeniu

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



Echipe 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

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 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



THE SMART CITY OF TOMORROW

Eficiența energetică ridicată și
diminuarea considerabilă a
emisiilor de CO₂.

Având în vedere dimensiunea
impresionantă a proiectului,
cu 10,000 de apartamente și
25-30,000 de locuitori,
Greenfield se califică pentru
cel mai mare proiect verde
din Europa.

Priorități pentru dezvoltările viitoare

- Fațade verzi
- Acoperișuri verzi
- Panouri
fotovoltaice
- Eficiența
energetică
- Colectarea și
tratarea apei
- Gestionarea
responsabilă a
deșeurilor





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 in 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

720 de locuri de parcare



Reputatia zonei

Viitorul pol al cladirilor de birouri, dupa zona Floreasca. In functiune –

Unicredit, OCPI, Ubisoft, Tiriac 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
- **In curs de certificare BREEAM, fiind proiectat pentru a se incadra in clasa energetica A si in categoria de „cladiri verzi”.**

UN NOU CONCEPT DE DEZVOLTARE - LUXURIA



Imbunatatirea ecosistemului & Impactul pe termen lung asupra biodiversitatii

Arbori nativi si aclimatizati
Plan complet de
gestionare a biodiversitatii
Adoptarea celor mai bune
practici de horticultura
Construirea de casute
pentru pasari
Minimizarea folosirii
luminii artificiale



Eficienta Energetica

Monitorizarea
energetica
Controlul
iluminatului
Reducerea
carbonului
Sistem de
transport eficient



Sanatate & Well-Being

Confort vizual
Calitatea aerului din interior
Confortul termic
Managementul calitatii apei
Cladiri cu o buna
performanta acustica
Spatiu privat de relaxare



Transportul Curat

Incurajarea
transportului
alternativ
Proximitatea
facilitatilor
Accesul masinilor
interzis
Locuri de parcare
subterane
Acces facil la
transportul public

BREEAM EXCELLENT PROJECT

PORTOFOLIUL DE ACTIVE SI PROIECTE

PORTOFOLIU DE TERENURI SI APARTAMENTE FINALIZATE (STOC IUN-19) CU O VALOARE EPRA ESTIMATA DE 150.6 mEUR



Stoc apartamente la Iun-19

Proiect	Locatie	Nr. camere	Unitati	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)
Greenfield I	Bucuresti (Baneasa)	2, 3, 4	3	0.9	0.2
Greenfield II	Bucuresti (Baneasa)	3, 4	2	0.8	0.2
Greenfield III	Bucuresti (Baneasa)	2, 3, 4	250	79.1	17.0
Altele	Constanta, Oradea, Voluntari	1, 4, 5	4	0.8	0.2
Total			259	81.7	17.5

Observatii

- ✓ Valoarea EPRA, atat pentru apartamente cat si pentru terenuri, reprezinta valoarea de piata la 31 Dec 2018 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory

Terenuri la Iun-19

Locatie	Oras	Suprafata (ha)	IFRS val. contabila (mRON)	IFRS val. contabila (mEUR)	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)	Valoare de investitie (mRON)	Valoare de investitie (mEUR)
Greenfield Baneasa	Bucuresti	38.7	212.8	45.6	256.6	55.0	299.2	64.2
Luxuria Domenii	Bucuresti (Blv. Expozitiei)	2.4	51.0	10.9	133.8	28.7	133.8	28.7
Ghencea	Bucuresti	25.9	71.3	15.3	86.9	18.6	86.9	18.6
Barbu Vacarescu	Bucuresti	2.6	42.4	9.1	95.8	20.5	95.8	20.5
Zenit, Neptun, Boreal	Constanta	10.9	18.5	4.0	36.3	7.8	36.3	7.8
Altele	Bucuresti, Oradea	8.4	11.7	2.5	11.7	2.5	11.7	2.5
Total		88.9	407.8	87.5	621.0	133.1	663.7	142.3

Valoarea de investitie difera de valoarea EPRA doar pentru Greenfield, datorita estimarii valorii terenului prin metoda veniturilor (valoarea reziduala) pentru 6 faze ale proiectului Greenfield care au inceput sau urmeaza sa inceapa in 2019/2020. Atat valoarea de investitie cat si valoarea de piata au fost estimate de Colliers (166 EUR/mp pentru valoarea de investitie si 142 EUR/mp pentru valoarea de piata luata in considerare pentru valoarea EPRA).

PROIECTE CARE SE VOR DEZVOLTA IN PERIOADA 2020 - 2031 CU O VALOARE ESTIMATA DE 973 mEUR (1/2)



Proiecte (2020 - 2031)

	Oras	Nr. etape	Locuinte	Valoare proiect (mEUR)
Greenfield Baneasa (Greenfield IV & V)	Bucuresti	18	4,399	495.3
Luxuria Domenii Residence	Bucuresti	3	630	108.6
Luxuria Barbu Vacarescu	Bucuresti	4	898	170.7
Boreal Towers	Constanta	4	660	53.5
Greenfield Timisoarei	Bucuresti	7	1,437	145.0
Total		36	8,024	973.1

Nota: Greenfield Baneasa nu include cele 192 de apartamente aferente ultimei faze din Greenfield III care vor fi finalizate in Q3 2019.

PROIECTE CARE SE VOR DEZVOLTA IN PERIOADA 2020 - 2031 CU O VALOARE ESTIMATA DE 973 mEUR (2/2)

Greenfield Baneasa	Valoare proiect (mEUR)*	495.3
	Perioada	2018 - 2026
	Numar etape	18
	Tip proiect	Mixt
	Total suprafata (mp)	401,146
	Apartamente (unitati)	4,399
	Parcari (unitati)	5,272
	Greenfield Plaza (mp)	17,200

* Partea rezidentiala a proiectului

Luxuria Domenii Residence	Valoare proiect (mEUR)	108.6
	Perioada	2018 - 2021
	Numar etape	3
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	66,499
	Apartamente (unitati)	630
	Parcari (unitati)	720

Luxuria Barbu Vacarescu (Bucuresti)	Valoare proiect (mEUR)	170.7
	Perioada	2022 - 2027
	Numar etape	4
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	96,330
	Apartamente (unitati)	898
	Parcari (unitati)	1,257

Boreal Towers (Constanta)	Valoare proiect (mEUR)	53.5
	Perioada	2019 - 2024
	Numar etape	4
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	58,554
	Apartamente & case (unitati)	660
	Parcari (unitati)	640

Greenfield Timisoarei (Bucuresti)	Valoare proiect (mEUR)*	145.0
	Perioada	2024 - 2031
	Numar etape	7
	Tip proiect	Mixt
	Total suprafata (mp)	138,020
	Apartamente (unitati)	1,437
	Parcari (unitati)	1,722
	Plaza Timisoarei (mp)	8,200

* Partea rezidentiala a proiectului

SEMESTRUL I 2019 – ASPECTE PRINCIPALE

SEMESTRUL I 2019 – ASPECTE PRINCIPALE



Portofoliu

- Continuare dezvoltarii pentru ultima faza construita in Greenfield III (192 de apartamente care vor fi livrate in Q3 2019)
- Continuarea dezvoltarii pentru prima faza a proiectului Luxuria (232 de apartamente care se vor livra in Q4 2019) si pentru a doua faza a proiectului Luxuria (268 de apartamente care se vor livra in Q3 2020)
- Continuarea procesului pentru obtinerea noului PUZ pentru Greenfield IV (Ansamblul Teilor) si Greenfield V; Greenfield IV va include Greenfield Plaza, un centru comercial si de recreere
- Continuarea procesului pentru obtinerea PUZ pentru proiectele rezidentiale care vor fi dezvoltate in Constanta



Performanta Financiara

- Venituri de 79.5 mLEI si pre-vanzari de 144 mLEI la 30 iunie 2019, estimat a se transforma in venituri in 2019 si 2020
- EBITDA de 24.8 mLEI si Profit net de 16.5 mLEI
- Pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari pentru 51% din prima faza a proiectului Luxuria (118 contracte), cu o valoare estimata de 68.1 mLEI
- Pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari pentru 13% din a doua faza a proiectului Luxuria (36 contracte), cu o valoare estimata de 20.7 mLEI



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

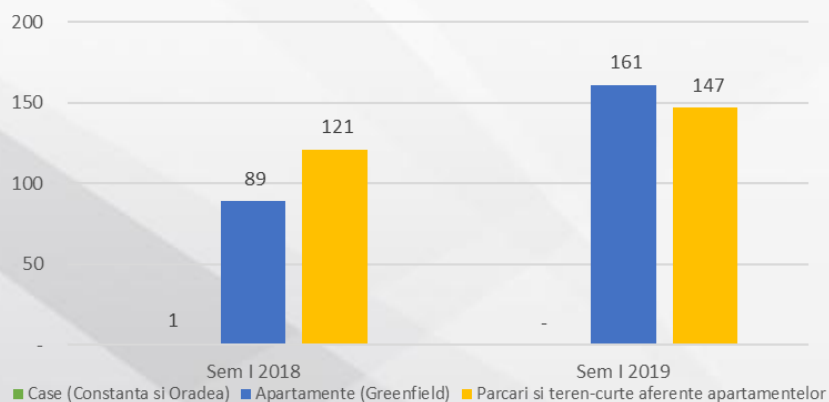
SEMESTRUL I 2019 – REZULTATE FINANCIARE

Vanzari de 79.5 mLEI realizate in H I 2019. Pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari de 144 mLEI la 30 Jun 2019 (1/2)

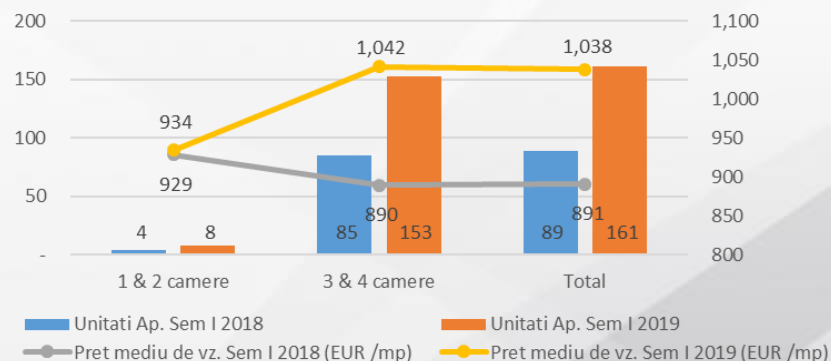
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare

mii LEI	Consolidat		% din Total	
	H I 2019	H I 2018	H I 2019	H I 2018
Apartamente (Greenfield)	74,735	37,289	33%	36%
Parcari	2,667	3,342	1%	3%
Teren-curte	1,834	407	0.8%	0.4%
Vanzari de apartamente (pachet)	79,237	41,039	35%	39%
Vanzari de case	-	282	0%	0%
Alte vanzari de proprietati imobiliare	294	571	0%	1%
Total venituri	79,531	41,892	36%	40%
Pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari la 30 Iunie				
Greenfield	55,227	57,669	25%	55%
Luxuria	88,720	5,301	40%	5%
Total pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari	143,947	62,970	64%	60%
Total vanzari, pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari	223,478	104,862	100%	100%

Vanzari de locuinte (pachet) - unitati



Vanzari apartamente (Greenfield)

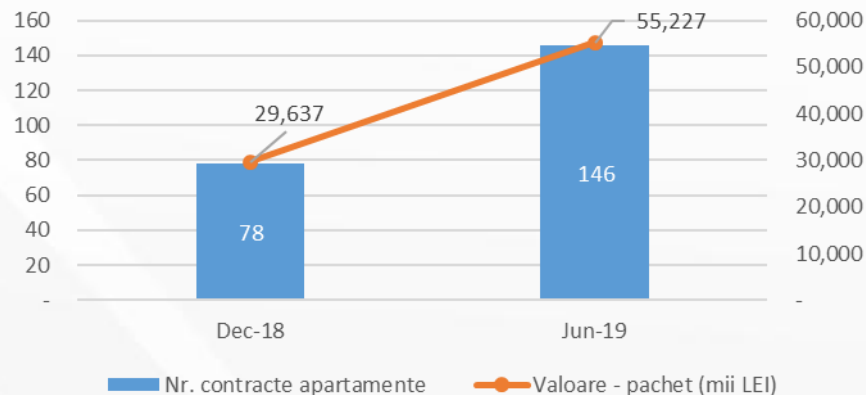


Nota: Pretul mediu de vanzare a fost calculat luand in considerare suprafata construita aferenta apartamentelor vandute.

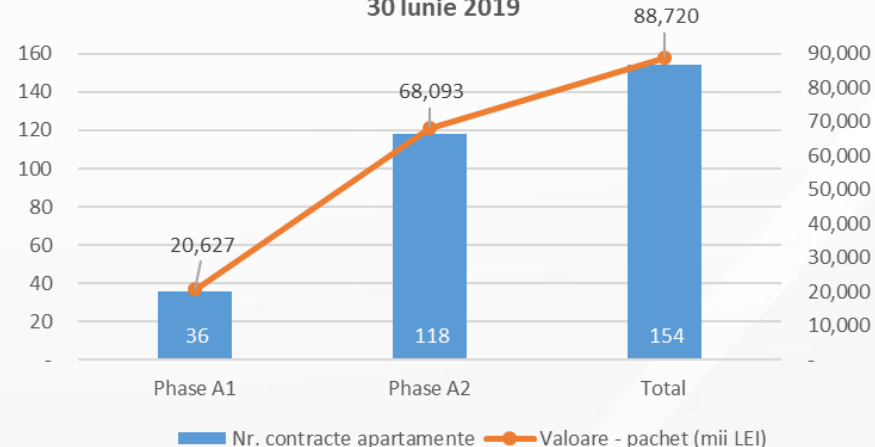
Vanzari de 79.5 mLEI realizate in H I 2019. Pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari de 144 mLEI la 30 Jun 2019 (2/2)



Greenfield - Pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari



Luxuria - Pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari la 30 Iunie 2019



SITUATIA PERFORMANTEI FINANCIARE (NEAUDITATA)



CONTUL DE PROFIT SI PIERDERI

mii LEI	Consolidat	
	H I 2019	H I 2018
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	79,531	41,892
Costul proprietatilor imobiliare vandute	(42,348)	(22,546)
Profit brut	37,183	19,346
Venituri nete din chirii	(37)	708
Cheltuieli generale si administrative	(8,769)	(6,646)
Cheltuieli de comercializare	(2,153)	(4,033)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	(1,476)	(3,029)
Total alte venituri / cheltuieli	(12,435)	(13,000)
EBITDA	24,748	6,345
Amortizare	(436)	(454)
Castiguri din investitii imobiliare	-	-
Deprecierea activelor	(294)	(644)
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	-
EBIT	24,017	5,247
Costuri financiare, net	(3,312)	(3,418)
Profitul brut	20,706	1,829
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(4,229)	(1,769)
Profit net	16,476	60

Observatii

1. Volumul si pretul de vanzare aferente apartamentelor finalizate au avut o influenta pozitiva in veniturile generate in H I 2019 comparat cu H I 2018. Veniturile inregistrate in H I 2019 includ vanzarea a 70 de apartamente din Greenfield catre Primaria Municipiului Bucuresti („PMB”), in urma participarii Impact la licitatia publica initiata de PMB in 2018 in vederea achizitionarii unor locuinte pentru personalul medical din institutiile aflate in subordinea Administratiei Spitalelor si Serviciilor Medicale Bucuresti.

2. La 30 iunie 2019, 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 primului semestru din 2019 de c. 144 mLEI. Se estimeaza transformarea acestora in venituri astfel:

- A doua jumatate a anului 2019: c. 55,2 mLEI aferenti pre-vanzarilor pentru apartamentele deja finalizate (Greenfield II si Greenfield III) si celor 109 de contracte de pre-vanzare pentru ultima etapa de constructie din Greenfield III - Ansamblul Platanilor (192 apartamente in total);
- Prima jumatate a anului 2020: c. 68,1 mLEI aferenti primei faze a proiectului Luxuria;
- A doua jumatate a anului 2020: c. 20,6 mLEI aferenti celei de-a doua faze a proiectului Luxuria.

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE (NEAUDITATA) (1/2)



ACTIVE CURENTE SI ACTIVE IMOBILIZATE

mii LEI	Consolidat	
	30-Jun-2019	31-Dec-2018
Imobilizari corporale	6,217	6,855
Imobilizari necorporale	4,175	95
Investitii imobiliare	217,381	217,113
Active financiare	(0)	(0)
Creante comerciale si alte creante	1,371	1,178
Total active imobilizate	229,144	225,241
Stocuri	399,978	365,753
Creante comerciale si alte creante	63,717	25,817
Numerar si echivalente de numerar	18,781	30,740
Total active circulante	482,476	422,310
Total active	711,620	647,551

Observatii

1. In H I 2019 nu au fost modificari importante in portofoliul de terenuri al Impact fata de 31 decembrie 2018, cu exceptia achizitiei unui teren de 5.000 mp in Baneasa – Aleea Teisani (Greenfield).
2. Continuarea lucrarilor de constructie pentru primele doua faze ale proiectului Luxuria si pentru ultima faza construita in Greenfield III au determinat cresterea stocurilor cu 9% la 30 iunie 2019 comparativ cu 31 decembrie 2018.
3. Cresterea semnificativa a creantelor comerciale pe termen scurt la 30 iunie 2019 comparat cu 31 decembrie 2018 este atribuita tranzactiei cu PMB. Sumele conexe au fost achitate de catre PMB in iulie 2019.

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE (NEAUDITATA) (2/2)



CAPITALURI PROPRII SI DATORII

mii LEI	Consolidat	
	30-Jun-2019	31-Dec-2018
Capital social	285,330	285,330
Prime de capital	68,760	68,760
Rezerve din reevaluare	3,064	3,071
Alte rezerve	1,121	3,462
Actiuni proprii	(7,093)	(3,038)
Rezultat reportat	83,778	68,394
Profitul net al perioadei	16,476	20,828
Capitaluri proprii	451,437	446,807
Imprumuturi	114,373	114,100
Datorii comerciale si alte datorii	930	1,151
Impozit amanat	25,009	25,823
Total datorii pe termen lung	140,312	141,074
Imprumuturi	66,162	34,893
Datorii comerciale si alte datorii	53,114	24,176
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	595	601
Total datorii curente	119,871	59,671
Total datorii	260,183	200,745
Total capitaluri proprii si datorii	711,620	647,552
<i>Rata solvabilitatii (datorii totale vs. active)</i>	37%	31%
<i>Rata datoriei (imprumuturi vs. active)</i>	25%	23%
<i>Grad de indatorare (imprumuturi vs. capitaluri proprii)</i>	40%	33%
<i>Grad de indatorare (imprumuturi vs. EPRA NAV)</i>	25%	21%

Observatii

1. Imprumuturi din obligatiuni de aprox. mLEI 114 scadente in 2020 si 2022 (Credit Value Investment si BVB).
2. In H I 2019, Societatea a contractat o linie de finantare a activitatii curente de 12 mLEI de la Libra Internet Bank, utilizata integral la 30 iunie 2019. De asemenea, a utilizat creditului de investitii contractat de la UniCredit Bank pentru finantarea primei faze a proiectului Luxuria, pe masura ce lucrarile de constructie au fost executate.

PIATA DE CAPITAL SI ACTIVUL NET

PIATA DE CAPITAL SI ACTIVUL NET

- Actiunile Impact Developer & Contractor SA ("IMP") sunt cotate la categoria Premium a BVB
- Transferul de valori mobiliare nu este restrictionat
- Drepturile de vot nu sunt restrictionate
- Drepturi de vot egale pentru toti actionarii

INDICATORI	31-Dec-17	31-Dec-18	30-Jun-19
Pret pe actiune (LEI)	1.05	0.99	1.15
Nr. de actiuni (Impact Developer & Contractor)	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (LEI)	291,759,903	275,087,908	319,546,560
IFRS (consolidat)			
Profit net (LEI)	51,098,000	20,828,000	16,476,497
Activ net contabil ("NAV")	427,450,000	446,807,255	451,437,143
Castigul pe actiune (LEI)	0.18	0.07	0.06
NAV/Actiune (LEI)	1.54	1.61	1.62
EPRA* (consolidat)			
Activ net contabil ("NAV")	599,972,909	720,021,200	714,123,139
NAV/Actiune (LEI)	2.16	2.59	2.57

*European Public Real Estate Association

Evolutie pret actiune impact ("IMP") Aug 2016 – Iun 2019



Evolutie relativa IMP vs. Indice BET Aug 2016 – Iun 2019



CONTACT

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