

Catre: Autoritatea de Supraveghere Financiara - Sectorul Instrumente si Investitii Financiare
Bursa de Valori Bucuresti
Piata Reglementata

De la: IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR S.A.

28 aprilie 2022

RAPORT CURENT

conform prevederilor Legii nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata si Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata

Evenimente importante de raportat:

ADUNAREA GENERALA ORDINARA A ACTIONARILOR „IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR” S.A.

Sediul Impact, parter, Cladirea A, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr.172-176, Sector 1, Bucuresti, cod postal 015016

HOTARAREA NR. 01/28.04.2022, ora 10.00

I. Convocarea

Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor (denumita, in continuare "AGOA") a fost legal convocata prin:

- publicarea Convocatorului in:
 - o Monitorul Oficial al Romaniei Partea a IV-a Nr. 1265 din 28.03.2022;
 - o Ziarul Romania Libera din 28.03.2022
- instiintarea Bursei de Valori Bucuresti la data de 25.03.2022, si a ASF la data de 25.03.2022;
- afisarea la sediul Societatii si pe site-ul Societatii www.impactsa.ro

II. Cvorumul

La Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. (denumita, in continuare "Societatea"), au participat actionarii reprezentand 75,031% din numarul total de voturi, si 74,969% din capitalul social subscris si varsat respectiv:

- 1,243,914,556 actiuni din numarul total de 1,659,231,295 actiuni,
- 1,243,914,556 voturi din numarul total de 1,657,860,375 drepturi de vot.

AGOA este statutara raportat la dispozitiile art.13 din Actul Constitutiv al Societatii si legala raportat la cerintele Legii societatilor nr. 31/1990, republicata, modificata si completata.

La punctele aflate pe ordinea de zi au fost adoptate urmatoarele hotarari:

1. Cu un numar total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,243,914,556 actiuni si 74,969% din capitalul social al Societatii si 75,031% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,243,914,556 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat Raportul Consiliului de Administratie consolidat pentru exercitiul financiar 2021.
2. Cu un numar total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,243,914,556 actiuni si 74,969% din capitalul social al Societatii si 75,031% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,243,914,556 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-au aprobat situatiile Financiare Anuale individuale pe anul 2021 intocmite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS) si auditate potrivit Raportului auditorului financiar pentru exercitiul financiar 2021.

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	14.162	4.244
Imobilizări necorporale	144	136
Investiții imobiliare	568.758	456.768
Active financiare	56.542	58.340
Total active imobilizate	639.606	519.488
Active circulante		
Stocuri	268.290	147.927
Creanțe comerciale și alte creanțe	123.674	140.911
Numerar și echivalente de numerar	36.171	52.065
Total active circulante	428.135	340.903
Total active	1.067.741	860.391
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	401.214	272.464
Prime de capital	(4.475)	65.711
Rezervă din reevaluare	3.001	3.001
Alte rezerve	12.389	12.389

Acțiuni proprii	(841)	(2.675)
Rezultatul reportat	289.279	286.193

Total capitaluri proprii	700.567	637.083
---------------------------------	----------------	----------------

Datorii pe termen lung

Împrumuturi	88.830	148.396
Datorii comerciale și alte datorii	5.514	510
Impozit amânat	68.490	55.300

Total datorii pe termen lung	162.834	204.206
-------------------------------------	----------------	----------------

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Datorii curente		
Împrumuturi	145.489	2.215
Datorii comerciale și alte datorii	57.563	16.220
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	1.288	667
Total datorii curente	204.340	19.102
Total datorii	367.174	223.308
Total capitaluri proprii și datorii	1.067.741	860.391

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	28.392	109.926
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc	(13.524)	(67.656)
Profit brut	14.868	42.270
Venituri nete din chirii	1.025	1.297
Cheltuieli generale și administrative	(19.283)	(19.160)
Cheltuieli de comercializare	(3.966)	(3.004)
Amortizare	(727)	(704)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	(3.204)	(1.882)
Câștiguri din investiții imobiliare	86.761	64.328
Deprecierea activelor	-	(1.059)

Profit din exploatare	75.474	82.086
Venituri financiare	8.520	11.827
Cheltuieli financiare	(5.955)	(9.832)
Costuri financiare, net	2.565	1.995
Profit înainte de impozitare	78.039	84.081
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(13.190)	(14.834)
Rezultatul perioadei	64.849	69.247
Total rezultat global atribuibil acționarilor societății:	64.849	69.247
Total rezultat global aferent perioadei	64.849	69.247
	2021	2020
Fluxuri de trezorerie din activități de operare		
Rezultatul perioadei	64.849	69.247
Ajustări pentru reconcilierea rezultatului perioadei cu fluxurile nete de numerar:	(75,298)	(42.429)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	(86.651)	(64.328)
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE	230	2.058
Amortizarea imobilizărilor corporale	498	1.429
Venituri financiare	(8.520)	(6.432)
Costul financiar	5.955	10.010
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13.190	14.834
Ajustări ale fondului de rulment	(74,679)	34.513
Scăderea/(creșterea) creantelor comerciale	19.375	4.362
Scăderea/(creșterea) proprietății de inventar	(111.657)	48.209
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	19.771	(26.812)
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	621	(240)
Impozitul pe profit plătit	(2.789)	(5.840)
	(85.128)	46.497
Activități de investiții		
Împrumuturi acordate subsidiarelor	(54.649)	(40.071)
Rambursari de împrumuturi incasate de la subsidiare	81.776	4.577
Învestiții în subsidiare	1.798	(2.149)
Achiziție de imobilizări corporale	(2.460)	(1.504)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	(30.901)	(3.504)
Cheltuieli cu mijloace fixe în curs de dezvoltare	(8.346)	(347)

Venituri din imobilizări corporale	152	421
Dobânda încasată	12.397	1.088
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții	(233)	(41.489)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activități financiare		
Încasări din împrumuturi	95.160	62.472
Achiziții de acțiuni proprii	(1.366)	(7.396)
Rambursarea principalului împrumuturilor	(14.504)	(26.038)
Dividendele plătite	-	(10.449)
Dobândă plătită	(9.823)	(6.889)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare	69.467	11.700
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar	(15.894)	16.708
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	52.065	35.357
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	36.171	52.065

3. Cu un numar total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,243,914,556 actiuni si 74,969% din capitalul social al Societatii si 75,031% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,243,914,556 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-au aprobat situatiile Financiare Anuale consolidate pe anul 2021 intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS) si auditate potrivit Raportului auditorului financiar pentru exercitiul financiar 2021.

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	15.215	7.552
Imobilizări necorporale	221	136
Investiții imobiliare	571.882	457.706
Investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență	-	2.158
Total active imobilizate	587.318	467.552
Active circulante		
Stocuri	538.922	434.741
Creanțe comerciale și alte creanțe	36.135	26.574
Numerar și echivalente de numerar	42.037	59.022
Total active circulante	617.094	520.337
Total active	1.204.412	987.889

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitaluri proprii

Capital social	401.214	272.464
Prime de capital	(4.475)	65.711
Rezerva din reevaluare	3.001	3.001
Alte rezerve	14.279	13.305
Acțiuni proprii	(841)	(2.675)
Rezultatul reportat	303.676	289.022
Total capitaluri proprii	716.854	640.828

Datorii pe termen lung

Împrumuturi	150.121	167.457
Datorii comerciale si alte datorii	6.914	1.909
Impozit amânat	68.490	55.300
Total datorii pe termen lung	225.525	224.666

**31 decembrie
2021**

**31 decembrie
2020**

Datorii curente

Împrumuturi	186.912	88.379
Datorii comerciale si alte datorii	73.833	33.349
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	1.288	667
Total datorii curente	262.033	122.395

Total datorii

487.558 **347.061**

Total capitaluri proprii si datorii

1.204.412 **987.889**

Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	137.585	204.397
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc	(87.739)	(141.007)

Profit brut

49.846 **63.390**

Venituri nete din chirii	543	928
Cheltuieli generale și administrative	(22.741)	(21.865)
Cheltuieli de comercializare	(6.372)	(4.545)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	(8.020)	(3.629)
Amortizare	(1.159)	(1.738)
Câștiguri din investiții imobiliare	86.651	64.328

Profit din exploatare

98.748 **96.869**

Venituri financiare	2.815	5,417
Cheltuieli financiare	(6.267)	(10.843)
Rezultatul financiar net (pierdere)	(3.452)	(5.426)

Profit înainte de impozitare	95.296	91.443
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(16.496)	(16.587)
Rezultatul perioadei	78.800	74.856
Total rezultat global atribuibil:		
Acționarilor societății	78.800	74.856
Total rezultat global aferent perioadei	78.800	74.856
Rezultat pe acțiune		
Rezultat de baza pe acțiune (lei/ acțiune)	0,05	0,05

	2021	2020
Profit net	78.800	74.856
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:	(61.407)	(36.912)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	(86.651)	(64.328)
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare	8.462	-
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE	(2.548)	4.241
Amortizarea imobilizărilor corporale	791	1.601
Plăți bazate pe acțiuni	-	2.214
Venituri financiare	(2.815)	(689)
Costuri financiar	6.267	10.843
Alte ajustari din tranzactii fara numerar	(1.409)	(124)
(Scădere)/creștere impozit amânat	16.496	9.330
	(69.628)	(41.709)
Ajustări ale fondului de rulment		
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale si altor creanțe	(9.500)	6.310
Scăderea plăților anticipate	(61)	-
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	(107.080)	(9.997)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	51.508	(30.590)
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	621	(240)
Impozitul pe venit platit	(5.116)	(7.192)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare	(52.235)	(3.765)
Activități de investiții		

Achiziționarea de companii noi	2.158	(2.158)
Achiziție de imobilizări corporale (PPE)	(329)	(4.995)
Achiziție de acțiuni proprii	(1.365)	(9.610)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	(30.540)	(3.607)
Cheltuieli cu imobilizări corporale (PPE) în curs de dezvoltare	(8.361)	7
Incasări din vânzarea de imobilizări corporale	177	569
Dobânzi încasate	-	-
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții	(38.260)	(19.794)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activități financiare		
Încasări din împrumuturi	197.269	163.586
Rambursarea principalului împrumuturilor	(117.141)	(109.884)
Dividendele plătite	-	(10.449)
Dobândă plătită	(6.617)	(6.134)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare	73.511	37.119
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar	(16.984)	13.560
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	59.022	45.462
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	42.037	59.022

4. Cu un număr total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentând 1,243,914,556 acțiuni și 74,969% din capitalul social al Societății și 75,031% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,243,914,556 voturi "pentru" reprezentând 100% din numărul total de voturi deținute de acționarii prezenți în Adunare, s-a aprobat repartizarea profitului net realizat în anul 2021, în suma de 64.849.401 lei, conform propunerilor Consiliului de Administrație, astfel:

- (a) Rezerve legale: 22.124.481 lei;
- (b) Acoperirea rezultatului reportat din retratare 7.463.584 lei;
- (c) Rezultat reportat nerepartizat: 35.261.336 lei.

5. Cu un număr total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentând 1,243,914,556 acțiuni și 74,969% din capitalul social al Societății și 75,031% din totalul drepturilor de vot,

dintre care 1,155,922,223 voturi "pentru" reprezentand 92,93% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, si 87,992,333 voturi "abtineri" reprezentand 7,07% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat descarcarea de gestiune a administratorilor pentru exercitiul financiar 2021.

6. Cu un numar total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,243,914,556 actiuni si 74,969% din capitalul social al Societatii si 75,031% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,243,914,556 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat programul de activitate si a bugetului de venituri si cheltuieli pentru exercitiul financiar 2022, in conformitate cu materialele de prezentare.

Profit & Pierdere 2022 (EUR)	Total	% Venituri
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	102,550,735	97.8%
Cheltuieli cu proprietățile imobiliare aflate în stoc	(66,945,915)	63.8%
Profit brut <i>% rată profit</i>	35,604,820 <i>35%</i>	33.9%
Venituri din chirii	202,289	0.2%
Cheltuieli cu active închiriate	(34,798)	0.0%
Profit brut din chirii <i>% rată profit</i>	167,491 <i>83%</i>	0.2%
Venituri din Facilities Management - apartamente	530,586	0.5%
Cheltuieli cu Facilities Management	(754,680)	0.7%
Profit brut Facilities Management	(224,094)	0.2%
Venituri Greenfield Plaza Baneasa	780,803	0.7%
Cheltuieli de funcționare Plaza	(97,414)	0.1%
Profit brut Greenfield Plaza Baneasa <i>% rată profit</i>	683,389 <i>88%</i>	0.7%
Total venituri Wellness	828,250	0.8%
Cheltuieli de funcționare Wellness	(713,186)	0.7%
Profit brut Wellness <i>% rată profit</i>	115,064 <i>14%</i>	0.1%

Profit brut vânzări FF&E <i>% rată profit</i>	72,000 <i>12%</i>	0.1%
Alte venituri din exploatare	90,000	0.1%
Alte cheltuieli din exploatare	(10,361,238)	9.9%
Cheltuieli generale și administrative	(7,851,192)	7.5%
Cheltuieli de comercializare	(1,741,495)	1.7%
Amortizare	(516,551)	0.5%
Alte cheltuieli nebugetate	(252,000)	0.2%
Profit anual din operațiuni <i>% rată profit din operațiuni / Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc</i>	26,147,432 <i>25%</i>	24.9%
Cheltuieli financiare, net	(4,349,852)	4.1%
Profit înainte de impozitare <i>% rată PBIT / Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc</i>	21,797,580 <i>21%</i>	20.8%
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(3,487,613)	3.3%
Profitul perioadei	18,309,967	17.5%
<i>% rată profit net / Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc</i>	<i>18%</i>	
EBITDA	26,698,781	25.5%
<i>% EBITDA / Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc</i>	<i>26%</i>	

7. Cu un numar total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,243,914,556 actiuni si 74,969% din capitalul social al Societatii si 75,031% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,243,914,556 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat remuneratia convenita membrilor Consiliului de Administratie si Presedintelui Consiliului de Administratie, respectiv 3.000 Euro brut/luna pentru membrii Consiliului de Administratie si 4.600 Euro brut/luna pentru Presedintele Consiliului de Administratie.
8. Cu un numar total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,243,914,556 actiuni si 74,969% din capitalul social al Societatii si 75,031% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,243,914,556 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat Politica de remunerare a Societatii, in conformitate cu materialele de prezentare.

9. Cu un numar total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,243,914,556 actiuni si 74,969% din capitalul social al Societatii si 75,031% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,243,914,556 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat Raportul de remunerare a conducatorilor Societatii pentru anul 2021.
10. Cu un numar total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,243,914,556 actiuni si 74,969% din capitalul social al Societatii si 75,031% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,243,914,556 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat alegerea auditorului financiar extern, pentru exercitiul financiar 2022, ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES SRL.VOT SECRET.
11. Cu un numar total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,243,914,556 actiuni si 74,969% din capitalul social al Societatii si 75,031% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,243,914,556 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat participarea membrilor Consiliului de Administratie la programul de tip „Stock Option Plan 2022-2023” implementat de Societate in conditiile urmatoare:
 - (a) Membrii Consiliului de Administratie insarcinati cu functii specifice in cadrul Consiliului de Administratie, potrivit regulamentului privind activitatea acestuia, au dreptul de a participa la programul de tip „Stock Option Plan 2022-2023”, aceasta reprezentand remuneratie suplimentara conform art. 153¹⁸ (2) din Legea societatilor nr. 31/1990, fiindu-le repartizat un numar maxim total 900.000 actiuni.
 - (b) Consiliul de Administratie va determina valoarea remuneratiei suplimentare pentru fiecare membru al acestuia, pe baza recomandarilor Comitetului de Remunerare, conform art. 153¹⁸ (2) si (4) din Legea societatilor nr. 31/1990.
 - (c) Pentru membrii Consiliului de Administratie, dreptul de optiune va putea fi exercitat dupa o perioada de 12 luni de la data acordarii dreptului de optiune.
 - (d) Drepturile de optiune vor fi acordate pana in data de 31 august 2022.
 - (e) Dupa trecerea perioadei de 12 luni de la data acordarii dreptului de optiune, membrii Consiliului de Administratie vor trebui sa isi exercite acest drept de optiune in termen de o luna.
12. Cu un numar total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,243,914,556 actiuni si 74,969% din capitalul social al Societatii si 75,031% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,243,914,556 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat imputernicirea, cu posibilitatea de substituie, a dnei Iuliana Mihaela Urda pentru a semna in numele actionarilor hotararea Adunarii, precum si orice alte documente in legatura cu aceasta si pentru a indeplini oricare si toate formalitatile stipulate de lege in vederea obtinerii inregistrarii si asigurarii opozabilitatii hotararii Adunarii fata de terti.

13. Cu un numar total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,243,914,556 actiuni si 74,969% din capitalul social al Societatii si 75,031% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,243,914,556 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat data de 17 mai 2022 ca data de inregistrare care serveste la identificarea actionarilor Societatii asupra carora se rasfrang efectele hotararilor adoptate in cadrul Adunarii.
14. Cu un numar total de 1,243,914,556 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,243,914,556 actiuni si 74,969% din capitalul social al Societatii si 75,031% din totalul drepturilor de vot, dintre care 1,243,914,556 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat data de 16 mai 2022 ca ex-date.

Presedintele Consiliului de Administratie

Iuliana Mihaela Urda