

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

De la: *IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR S.A.*

27 APRILIE 2023

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, Romania, Bucuresti, Drumul Padurea Mogosoaia Nr. 31-41, cod postal 014043,
HOTARAREA NR. 1 din 27.04.2023, ora 10.00

I. Convocarea

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

- publicarea Convocatorului in:
 - Monitorul Oficial partea a IV-a nr.1422/27.03.2023 si republicare in Monitorul Oficial nr.1732/13.04.2023
 - Ziarul National- din data de 27.03.2023 si 13.04.2023
- instiintarea Bursei de Valori Bucuresti 23.03.2023 si 11.04.2023 si Autoritatea de Supraveghere Financiara – 23.03.2023 si 11.04.2023
- 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 91,4243% din numarul total de voturi, si 91,3958% din capitalul social subscris si varsat respectiv:

- 2.162.131.232 actiuni din numarul total de 2.365.679.951 actiuni,
- 2.162.131.232 voturi din numarul total de 2.364.941.410 drepturi de vot.

Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor 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.

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

1. *Cu un numar total de 2.162.131.232 voturi valabil exprimate, reprezentand 2.162.131.232 actiuni si 91,3958% din capitalul social al Societatii si 91,4243% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2.162.131.232 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de drepturi de vot detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat Raportul Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2022.*
2. *Cu un numar total de 2.080.044.696 voturi valabil exprimate, reprezentand 2.080.044.696 actiuni si 87,9259% din capitalul social al Societatii si 91,1159% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2.080.044.696 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi exprimate in Adunare, s-au aprobat Situatiile Financiare Anuale individuale pe anul 2022 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 2022. Membrii Consiliului de Administratie nu au votat.*

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
	<hr/>	<hr/>
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	21.545	14.162
Imobilizări necorporale	114	144
Active aferente dreptului de utilizare	1.485	-
Creanțe imobilizate	67.197	-
Investiții imobiliare	678.669	568.758
Active financiare	36.216	56.542
	<hr/>	<hr/>
Total active imobilizate	805.226	639.606
Active circulante		
Stocuri	429.405	268.290
Creanțe comerciale și alte creanțe	33.892	108.321
Plăți în avans	14.854	15.353
Numerar și echivalente de numerar	46.857	36.171
	<hr/>	<hr/>
Total active circulante	525.008	428.135
	<hr/>	<hr/>
Total active	1.330.234	1.067.741
	<hr/>	<hr/>
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		

Capitaluri proprii

Capital social	598.884	401.214
Prime de capital	40.493	(4.475)
Rezervă din reevaluare	3.001	3.001
Alte rezerve	38.318	12.389
Acțiuni proprii	(268)	(841)
Rezultatul reportat	160.755	289.279

Total capitaluri proprii

841.183 **700.567**

Datorii pe termen lung

Împrumuturi	232.860	88.830
Datorii comerciale și alte datorii	12.260	5.514
Impozit amânat	81.058	68.490

Total datorii pe termen lung

326.178 **162.834**

31 decembrie 2022

31 decembrie 2021

Datorii curente

Împrumuturi	97.491	145.489
Datorii comerciale și alte datorii	29.083	29.414
Datorii contractuale	35.946	28.149
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	353	1.288

Total datorii curente

162.873 **204.340**

Total datorii

489.051 **367.174**

Total capitaluri proprii și datorii

1.330.234 **1.067.741**

31 decembrie 2022

31 decembrie 2021

Venituri din proprietățile imobiliare	75.027	28.392
Costuri cu proprietățile imobiliare	(50.566)	(13.524)

Profit brut

24.461 **14.868**

Venituri nete din alte activități	1.361	1.025
Cheltuieli generale și administrative	(25.609)	(19.283)
Cheltuieli de comercializare	(3.771)	(3.966)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	(607)	(3.204)
Amortizare	(1.398)	(727)
Câștiguri din investiții imobiliare	77.660	86.761

Profit din exploatare

72.097 **75.474**

Venituri financiare	13.751	8.520
---------------------	--------	-------

Cheltuieli financiare	(9.951)	(5.955)
Costuri financiare, net	3.800	2.565
Profit înainte de impozitare	75.897	78.039
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(12.568)	(13.190)
Rezultatul perioadei	63.329	64.849
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Profit net	63.329	64.849
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:	(66.854)	(75.298)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	(77.660)	(86.651)
Câștig din cedarea imobilizărilor corporale	(626)	-
Reluarea pierderii din deprecierea imobilizărilor corporale	251	230
Amortizarea	1.398	727
Plăți pe baza de acțiuni	1,015	-
Venituri financiare	(13.751)	(8.520)
Cheltuieli financiare	9.951	5.955
(Scădere)/creștere impozit amânat	12.568	13.190
	(114.964)	(75.069)
Ajustări ale fondului de rulment		
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale si altor creanțe	26.336	19.375
Scăderea plăților anticipate	(976)	-
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	(167.937)	(111.657)
(Scădere)/creștere a altor datorii și a datoriilor contractuale	28.548	19.771
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	(935)	621
Impozitul pe venit plătit	-	(2.789)
	(118.489)	(74.679)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		
Activități de investiții		
Împrumuturi acordate filialelor	(43.894)	(54.649)
Rambursări de împrumuturi încasate de la filiale	30.874	81.776
Investiții in filiale	(14.695)	-
Restituirea sumelor investite in filiale	31.154	1.798
Achiziție de imobilizări corporale si necorporale	(1.864)	(2.460)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	(32.987)	(31.130)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	(14.978)	(8.346)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	1.538	152
Dividende încasate	1.041	
Dobânzi încasate	3.640	12.397
	(40.172)	(462)
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Activități financiare		
Încasări din împrumuturi	291.137	95.160
Rambursarea principalului împrumuturilor	(184.682)	(14.504)
Încasări din majorare de capital	77.732	-
Achiziție de acțiuni proprii	(1.459)	(1.366)
Dividendele plătite	(11)	-
Dobândă plătită	(13.372)	(9.823)
	169.345	69.467
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar	10.686	(15.894)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	36.171	52.065
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	46.857	36.171

3. Cu un numar total de 2.080.044.696 voturi valabil exprimate, reprezentand 2.080.044.696 actiuni si 87,9259% din capitalul social al Societatii si 91,1159% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2.080.044.696 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de drepturi de vot exprimate in Adunare s-au aprobat situatiile Financiare Anuale consolidate pe anul 2022 intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportatare Financiara (IFRS) si auditate potrivit Raportului auditorului financiar pentru exercitiul financiar 2022. Membrii Consiliului de Administratie nu au votat.

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	65.648	15.215
Imobilizări necorporale	534	221
Fond comercial	3.543	-
Active aferente dreptului de utilizare	4.317	-
Investiții imobiliare	653.725	571.882
	727.767	587.318
Total active imobilizate		

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Active circulante		
Stocuri	617.698	538.922
Creanțe comerciale și alte creanțe	25.561	19.127
Plăți în avans și alte active circulante	17.228	17.008
Numerar si echivalente de numerar	55.108	42.037
	715.595	617.094
Total active circulante		
	1.443.362	1.204.412
Total active		
	1.443.362	1.204.412
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	598.884	401.214
Prime de capital	40.493	(4.475)
Rezerva din reevaluare	3.001	3.001
Alte rezerve	40.266	14.279
Acțiuni proprii	(268)	(841)
Rezultatul reportat	197.389	303.676
Capitaluri proprii atribuibile companiei mamă	879.766	716.854
Participație minoritară	9.854	-
	889.620	716.854
Total capitaluri proprii		
	889.620	716.854
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi	268.855	150.121
Datorii comerciale si alte datorii	8.476	6.914
Impozit amânat	81.058	68.490
	358.389	225.525
Total datorii pe termen lung		
	358.389	225.525
Datorii curente		
Împrumuturi	118.910	186.912
Datorii comerciale si alte datorii	36.620	36.527
Datorii contractuale	39.470	37.306
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	353	1.288
	195.353	262.033
Total datorii curente		
	195.353	262.033
Total datorii		
	553.742	487.558
Total capitaluri proprii si datorii		
	1.443.362	1.204.412

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Venituri	219.199	137.585
Costul vânzărilor	(148.508)	(87.739)
Marja brută	70.691	49.846
Venituri nete din alte activități	7.306	543
Cheltuieli generale și administrative	(30.182)	(22.741)
Cheltuieli de comercializare	(5.515)	(6.372)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	(8.567)	(8.020)
Amortizare	(2.323)	(1.159)
Câștiguri din investiții imobiliare	77.660	86.651
Profit din exploatare	109.070	98.748
Venituri financiare	11.626	6.881
Cheltuieli financiare	(17.867)	(10.333)
Rezultatul financiar net (pierdere)	(6.241)	(3.452)
Profit înainte de impozitare	102.829	95.296
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(18.062)	(16.496)
Rezultatul perioadei, din care:	84.767	78.800
- aferent participației minoritare	(856)	-
- aferent participației majoritare	85.623	78.800
Profitul pe acțiune 0,0351	0,0367	

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Profit net	84.767	78.800
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:	(42,922)	(61.407)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	(77.660)	(86.651)
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare	(660)	8.462
Reluarea pierderii din depreciere	7.757	(2.548)
Amortizare	2.323	791
Plăți bazate pe acțiuni	1.015	-
Venituri financiare	(11.626)	(2.815)

Costuri financiare	17.867	6.267
Impozit pe profit	18.062	15.087
Ajustări ale fondului de rulment	(91.158)	(69.628)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale si altor creanțe	(11.981)	(9.500)
Scăderea plăților anticipate	(220)	(61)
Cresterea proprietăților imobiliare (stoc)	(84.272)	(107.080)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	13.067	51.508
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	(935)	621
Impozitul pe venit plătit	(6.817)	(5.116)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare	(49.313)	(52.235)
Activități de investiții		
Achiziție de filiale	(5.130)	-
Cheltuieli cu investiii imobiliare in curs de dezvoltare	(9.749)	(329)
Incasari (achizitii) din investiții imobiliare	-	2.158
Achiziție de acțiuni proprii	(1.459)	-
Cheltuieli de capital pentru investiții imobiliare finalizate	-	(1.365)
Achiziție de imobilizări corporale	(40.006)	(30.540)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	(569)	(8.361)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	816	177
Dobânzi încasate	366	-
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții	(55.731)	(38.260)

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Activități financiare		
Încasări din împrumuturi	483.539	197.269
Rambursarea principalului împrumuturilor	(422.833)	(117.141)
Încasări din majorare de capital	77.732	-
Dividendele plătite	(11)	-
Dobândă plătită	(20.312)	(6.617)
	118.115	73.511
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		
	13.071	(16.984)
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		
	42.037	59.022
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie		
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	55.108	42.037

4. *Cu un numar total de 2.162.131.232 voturi valabil exprimate, reprezentand 2.162.131.232 actiuni si 91,3958% din capitalul social al Societatii si 91,4243% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2.162.131.232 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare s-a aprobat repartizarea profitului net realizat in anul 2022, in suma de 63.328.830,88 lei, conform propunerilor Consiliului de Administratie, astfel:*
- 3.804.965,47 lei rezerve legale;
 - 59.523.865,41 lei raman nerepartizati.
5. *Cu un numar total de 2.080.044.696 voturi valabil exprimate, reprezentand 2.080.044.696 actiuni si 87,9259% din capitalul social al Societatii si 91,1159% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2.080.044.696 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi exprimate in Adunare s-a aprobat descarcarea de gestiune a administratorilor pentru exercitiul financiar 2022. Membrii Consiliului de Administratie nu au votat.*
6. *Cu un numar total de 2.086.953.900 voturi valabil exprimate, reprezentand 2.086.953.900 actiuni si 88,2179% din capitalul social al Societatii si 88,2455% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 1,730,768,350 voturi "pentru" reprezentand 82,9328% din numarul total de voturi exprimate si 356.185.550 voturi „impotriva” reprezentand 17,0672% din numarul total de drepturi de vot exprimate, s-a aprobat programul de activitate si bugetul de venituri si cheltuieli pentru exercitiul financiar 2023, in conformitate cu materialele de prezentare. S-au inregistrat 75.177.332 „abtineri”.*

Buget 2023 (EUR)	Total 2023	%
Venituri	89.138.494	100%
Costul cu proprietățile imobiliare vândute	(63.812.216)	72%
Profit brut	25.326.278	
Marjă brută	28%	
Alte cheltuieli din exploatare	(9.043.565)	10%
Cheltuieli variabile	(1.662.199)	2%
Cheltuieli generale și administrative	(5.602.320)	6%
Amortizare și deprecieri	(1.029.046)	1%
Neprevazute	(750.000)	1%
Profit operațional	16.282.713	
% Profit operațional / Venituri	18%	
Rezultat financiar, net	(4.869.888)	5%
EBT	11.412.825	
	13%	
Impozit pe profit	(1.826.052)	2%
Profitul perioadei	9.586.773	
% Profit net / Venituri	11%	
EBITDA	17.311.759	
% EBITDA / Venituri	19%	

7. Cu un număr total de 2.162.131.232 voturi valabil exprimate, reprezentând 2.162.131.232 acțiuni și 91,3958% din capitalul social al Societății și 91,4243% din numărul total de drepturi de vot, dintre care 2.162.131.232 voturi "pentru" reprezentând 100% din numărul total de voturi deținute de acționarii prezenți în Adunare, s-a aprobat remunerația convenită membrilor Consiliului de Administrație și Președintelui Consiliului de Administrație, respectiv 3.000 Euro brut/lună pentru membrii Consiliului de Administrație și 4.600 Euro brut/lună pentru Președintele Consiliului de Administrație.
8. Cu un număr total de 2.094.881.232 voturi valabil exprimate, reprezentând 2.094.881.232 acțiuni și 88,5530% din capitalul social al Societății și 88,5807% din numărul total de drepturi de vot, dintre care 2.093.272.090 voturi "pentru" reprezentând 99,9232% din numărul total de voturi exprimate și 1.609.142 voturi „impotriva” reprezentând 0,0768% din numărul total de voturi exprimate, s-a aprobat politica de remunerare a Societății, în conformitate cu materialele de prezentare. S-au înregistrat 67.250.000 „abțineri”.
9. Cu un număr total de 2.162.131.232 voturi valabil exprimate, reprezentând 2.162.131.232 acțiuni și 91,3958% din capitalul social al Societății și 91,4243% din numărul total de drepturi de vot, dintre care 2.160.522.090 voturi "pentru" reprezentând 99,9256% din numărul total de voturi exprimate și 1.609.142 voturi „impotriva” reprezentând 0,0744% din numărul total de voturi exprimate, s-a aprobat raportul de Remunerare pentru Administratori și Directorul General al Impact Developer & Contractor SA, aferent anului 2022 (votul

consultativ al AGOA, avand in vedere prevederile art. 107, paragraful (6) din Legea nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, republicata.)

10. *Cu un numar total de 2.162.131.232 voturi valabil exprimate, reprezentand 2.162.131.232 actiuni si 91,3958% din capitalul social al Societatii si 91,4243% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2.162.131.232 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare s-a aprobat alegerea auditorului financiar extern, ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES SRL, pentru exercitiul financiar 2023, ca urmare a expirarii mandatului auditorului financiar actual. vot secret*

11. *Cu un numar total de 2.094.881.232 voturi valabil exprimate, reprezentand 2.094.881.232 actiuni si 88,5530% din capitalul social al Societatii si 88,5807% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2.093.272.090 voturi "pentru" reprezentand 99,9232% din numarul total de voturi exprimate si 1.609.142 voturi „impotriva” reprezentand 0,0768% din numarul total de voturi exprimate, si 67.250.000 „abtineri”, s-a aprobat participarea membrilor Consiliului de Administratie la programul de tip „Stock Option Plan 2023-2024” 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 2023-2024”, 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 15.09.2023.
- (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 2.162.131.232 voturi valabil exprimate, reprezentand 2.162.131.232 actiuni si 91,3958% din capitalul social al Societatii si 91,4243% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2.162.131.232 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 2.162.131.232 voturi valabil exprimate, reprezentand 2.162.131.232 actiuni si 91,3958% din capitalul social al Societatii si 91,4243% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2.162.131.232 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat data de 17 mai 2023 ca data de inregistrare care serveste la identificarea actionarilor Societatii asupra carora se rasfrang efectele hotararilor adoptate in cadrul AGOA.*
- 14.** *Cu un numar total de 2.162.131.232 voturi valabil exprimate, reprezentand 2.162.131.232 actiuni si 91,3958% din capitalul social al Societatii si 91,4243% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2.162.131.232 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare, s-a aprobat data de 16 mai 2023 ca ex-date.*

Presedintele Consiliului de Administratie
Iuliana Mihaela Urda