

COMUNICAT DE PRESĂ

Rezultate financiare IMPACT Developer & Contractor SA la 31 decembrie 2021

IMPACT Developer & Contractor încheie anul cu profit operațional de aproape 100 milioane lei

- ❖ Impact Developer & Contractor a obținut, la nivel de grup consolidat, profit din exploatare de 98,5 milioane lei în 2021, cu o marjă brută de 36%, în creștere de la 31%;
- ❖ IMPACT se află la începutul unui nou ciclu de producție, marcat de investiții majore în extinderea GREENFIELD Băneasa din București, continuarea lucrărilor la proiectele GREENFIELD Plaza din București și BOREAL Plus din Constanța, achiziția unui nou teren în Iași pe care va dezvolta ansamblul GREENFIELD Copou, proiecte cu o valoare totală estimată la 1,9 miliarde lei;
- ❖ La 31 decembrie 2021, 90% din unitățile totale finalizate în GREENFIELD Băneasa și LUXURIA Residence erau contractate, luând în considerare atât vânzările, cât și pre-vânzările;
- ❖ În anul 2021 IMPACT a pre-vândut 430 de unități, în creștere cu 37% față de anul anterior, cu o valoare totală de 250 milioane lei și a semnat contracte de vânzare pentru 183 de unități din care a obținut venituri de 138 milioane lei;
- ❖ Acțiunile companiei, BVB:IMP, au înregistrat un avans de 120% anul trecut, pe fondul unor volume de tranzacționare mai mari, compania trecând pentru prima dată de pragul din august de 1 miliard Lei capitalizare bursieră.

București, 25.02.2022: Anul 2021 a reprezentat pentru Impact Developer & Contractor primul an dintr-un nou ciclu de producție, capitalizarea și consolidarea societății, dar și startul vânzărilor.

Anul trecut pre-vânzările au totalizat 430 unități, în valoare de 250 milioane lei, în creștere cu 37%, estimate a fi valorificate pe măsură ce proiectele vor fi finalizate. Vânzările au totalizat 183 unități, în valoare de 138 milioane lei. 77% dintre unitățile vândute se află în ansamblul LUXURIA Residence din București, a cărui ultimă fază de dezvoltare a fost finalizată în luna decembrie a anului 2021.

Profitul operațional la nivel de grup a totalizat 98,5 milioane lei, în ușoară creștere față de 2020, în contextul unor venituri din vânzări mai mici și a unui nivel redus de unități finalizate în GREENFIELD Băneasa, principalul proiect al grupului. În 2021 marja brută a fost de 36%, în creștere față de 31% anul trecut. Începând cu anul 2022 vor fi valorificate pre-vânzările semnate anterior, pe măsură ce

proiectele vor fi finalizate, reflectându-se în totalitate în venituri, cu menținerea trendului pentru marja brută.

Compania a demarat, totodată, un amplu proces de consolidare internă, rezultatele financiare preliminare la nivel de grup indicând o creștere a capitalurilor proprii, odată cu demararea programului de finanțare a strategiei anunțate în vară, pentru următorii 6 ani.

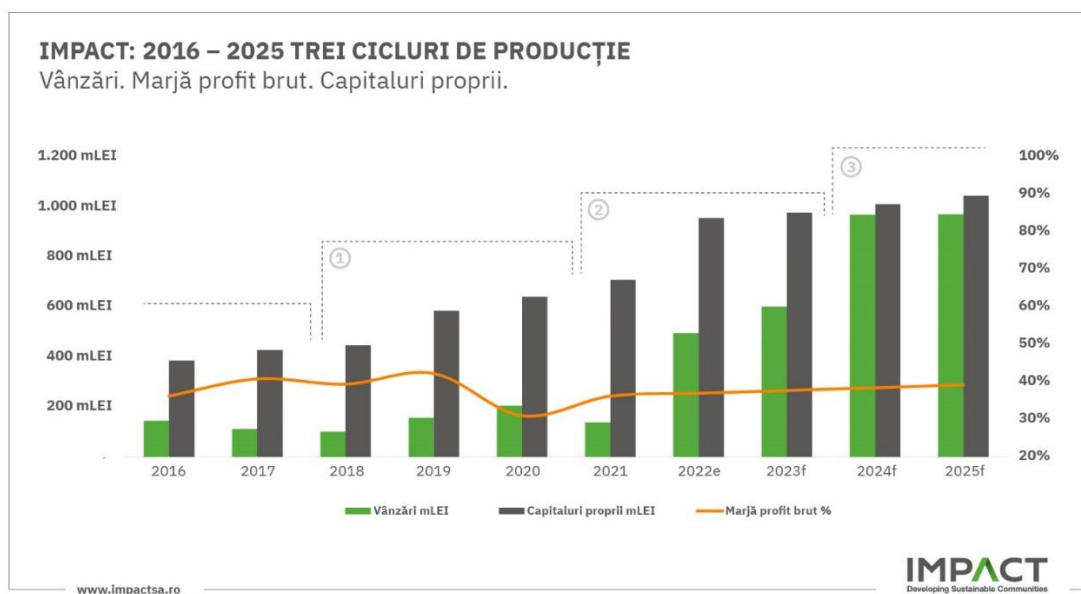
“Anul 2021 a marcat începutul construcțiilor pentru extinderea sau demararea unor noi proiecte, operațiuni care pe segmentul rezidențial durează aproximativ 3 ani. A fost, totodată, un an în care am optimizat procese, am investit masiv, am achiziționat terenuri și am făcut pași concreți pentru expansiune în cele mai importante orașe ale țării. Ca rezultat, am constatat o creștere a interesului clienților, fapt vizibil în creșterea numărului de pre-vânzări de anul trecut, dar și a investitorilor, care au decis să vină alături de noi și au subscris la majorarea de capital social care a avut loc în ianuarie a acestui an. Ne dorim creșterea free-float-ului și a lichidității acțiunilor IMPACT la bursă, în susținerea programului de finanțare prin noi emisiuni de obligațiuni verzi și acțiuni”, a declarat Constantin Sebeșanu, CEO Impact Developer & Contractor.

În anul 2021 IMPACT a continuat extinderea la nivel național prin achiziția unui teren cu suprafața de 2,6 ha în Iași, în completarea celui achiziționat în anul 2020. Întregul teren are o suprafață totală de 5 ha și va fi utilizat pentru dezvoltarea ansamblului Greenfield Copou, unul dintre cele mai mari proiecte din zona Moldovei, ce va cuprinde 1.062 apartamente cu o valoare estimată la 830 milioane lei. Astfel, la 31 decembrie 2021, IMPACT avea în proprietate 89,4 ha de teren cu o valoare de piață de 798 milioane lei, pe care vor fi dezvoltate noi proiecte de mari dimensiuni, cu funcțiuni mixte și proiecte de infrastructură. Pe lângă procesul de extindere la nivel național, compania și-a diversificat portofoliul actual de proiecte. IMPACT construiește cel mai mare centru comunitar dintr-un cartier rezidențial, în ansamblul Greenfield Băneasa, ce va cuprinde Wellness Club, clădire de birouri, centru comercial, școală și grădiniță de stat.

Strategia IMPACT

Strategia de dezvoltare a companiei pe următorii 6 ani vizează dezvoltarea de construcții rezidențiale de 1,25 milioane mp, cu o valoare de piață estimată la peste 1,5 miliarde Euro. Noile proiecte vor fi dezvoltate pe suprafețe mari de teren, în locații unice și remarcabile, cu vecinătăți verzi, construite la standarde nZEB și BREEAM Excellent, folosind principii sustenabile și tehnologii durabile, respectiv utilizând surse alternative de energie, soluții ”smart city”, soluții de mobilitate electrică.

În graficul de mai jos sunt prezentate estimările companiei în contextul strategiei anunțate, care indică ritmul de capitalizare al companiei, dar și conversia proiectelor în rezultate financiare, cu accent pe menținerea marjelor de profit. Se pot remarca, de asemenea, trei cicluri de producție.



Piața de capital

Recent, compania a primit scorul maxim de 10 puncte pentru comunicarea cu investitorii în anul 2021, conform Asociației pentru Relații cu Investitorii la Bursă din România (ARIR) în baza evaluării indicelui VEKTOR. În data de 18 februarie 2022 acțiunile IMPACT au fost incluse în indicii FTSE Global Micro Cap, ca urmare a îndeplinirii criteriilor de capitalizare și lichiditate la data de 31 decembrie 2021.

Despre Impact Developer & Contractor S.A.

Cu o experiență de 31 de ani pe piață, IMPACT Developer & Contractor SA este primul dezvoltator imobiliar listat la Bursa de Valori București. Acțiunile IMPACT Developer & Contractor SA ("IMP") sunt listate la categoria Premium a Bursei de Valori București, compania având o capitalizare bursieră de 1.111.684.967,65 lei (la data de 23 februarie 2022). Societatea utilizează cele mai bune practici de guvernare corporativă, transparență, responsabilitate și comunicare cu investitorii, obținând ratingul 10 la evaluarea VEKTOR realizată de către Asociația pentru Relații cu Investitorii la Bursă din România. Misiunea IMPACT Developer & Contractor este de a dezvolta comunități, prin proiecte sustenabile, la standarde de calitate BREEAM Excellent, certificate nZEB, atât în București, cât și în marile orașe ale țării. Printre proiectele de referință ale dezvoltatorului se numără GREENFIELD Băneasa și Luxuria Residence, acesta din urmă fiind singurul proiect rezidențial din București cu certificare BREEAM Excellent. Ca parte a strategiei de extindere la nivel național, în 2020 IMPACT a demarat în Constanța construcția proiectului rezidențial Boreal Plus, proiect mixt format din vile și blocuri de apartamente, iar anul acesta va demara construcția proiectului rezidențial GREENFIELD Copou, în Iași.

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

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

25 februarie 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

Disponibilitate rezultate financiare preliminare pentru anul 2021

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. aduce la cunostinta acționarilor si investitorilor publicarea Rezultatelor financiare anuale preliminare neauditate pentru perioada incheiata la 31 decembrie 2021.

Acestea pot fi consultate la sediul societatii din Bucuresti, Sos. Bucuresti – Ploiesti nr. 172–176, Willbrook Platinum Business & Convention Center, Cladirea A, Etaj 1, incepand cu data de 25.02.2022, de luni pana vineri, intre orele 9:00 –16:30, precum si pe site-ul Societatii www.impactsa.ro.

Rezultatele financiare preliminare la 31 decembrie 2021, atat cele individuale cat si cele consolidate, nu sunt auditate.

Detalii suplimentare se pot obtine la tel. +40 729 100 144 sau email ir@impactsa.ro.

Rezultatele financiare preliminare neauditate pentru 2021 si comunicatul de presa aferent pot fi accesate in linkurile de mai jos.

Cu deosebita consideratie,

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
Presedintele Consiliului de Administratie
Iuliana Mihaela Urda

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE PRELIMINARE ȘI NEAUDITATE
LA DATA ȘI PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**

**ÎNTOCMITE ÎN CONFORMITATE CU
STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ
ADOPTATE DE CĂTRE UNIUNEA EUROPEANĂ**

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ PRELIMINARĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ PRELIMINARĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ PRELIMINARĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ PRELIMINARĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PRELIMINARE	9 – 11

	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale		15.202	7.552
Imobilizări necorporale		221	136
Investiții imobiliare		570.982	457.706
Investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență		-	2.158
Total active imobilizate		586.405	467.552
Active circulante			
Stocuri		531.699	434.741
Creanțe comerciale și alte creanțe		30.992	26.574
Numerar și echivalente de numerar		47.180	59.022
Total active circulante		609.871	520.337
Total active		1.196.276	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		14.268	13.305
Acțiuni proprii		(841)	(2.675)
Rezultatul reportat		295.187	289.022
Total capitaluri proprii		708.354	640.828
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi		150.121	167.457
Datorii comerciale și alte datorii		6.914	1.909
Impozit amânat		68.490	55.300
Total datorii pe termen lung		225.525	224.666

Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Datorii curente		
Împrumuturi	186.912	88.379
Datorii comerciale si alte datorii	74.197	33.349
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	1.288	667
Total datorii curente	262.397	122.395
Total datorii	487.922	347.061
Total capitaluri proprii si datorii	1.196.276	987.889



Constantin Sebeșanu
 Director General



Claudiu Bistriceanu
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
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		(22.965)	(21.865)
Cheltuieli de comercializare		(6.371)	(4.545)
Alte venituri/cheltuieli operationale		(8.020)	(3.629)
Amortizare		(1.159)	(1.738)
Câștiguri din investiții imobiliare		86.651	64.328
Profit din exploatare		98.525	96.869
Costuri financiare, net		(11.720)	(5.426)
Profit înainte de impozitare		86.805	91.443
Cheltuieli cu impozitul pe profit		(16.505)	(16.587)
Rezultatul perioadei		70.300	74.856
Total rezultat global atribuibil:			
Actționarilor societății		70.300	74.856
Total rezultat global aferent perioadei		70.300	74.856


Constantin Sebeșanu
 Director General

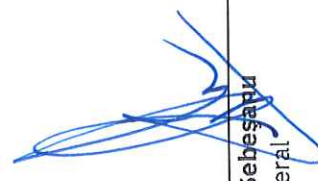

Claudiu Bistriceanu
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ PRELIMINARĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021		272.464	65.711	3.001	13.305	(2.675)	289.022	640.828
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	7	-	70.293	70.300
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	7	-	70.293	70.300
Majorare capital social		131.250	(69.487)				(61.763)	
Acțiuni proprii anulate în timpul anului		(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Achiziție acțiuni proprii		-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale		-	-	-	956	-	(956)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	(1.409)	(1.409)
Sold la 31 decembrie 2021		401.214	(4.475)	3.001	14.268	(841)	295.187	708.354



Constantin Sebeșanu
Director General



Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ PRELIMINARĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2020		281.907	68.760	3.001	9.179	(7.771)	228.865	583.941
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	74.856	74.856
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-		
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	74.856	74.856
Elemente ale rezultatului global								
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	(9.443)		(3.049)	-	-	12.492	-	-
Achiziție acțiuni proprii	-	-	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Plăți pe bază de acțiuni	-	-	-	-	-	2.214	-	2.214
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Constituire rezerve legale	-	-	-	-	4.126	-	(4.126)	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	(143)	(143)
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	-	-	-	(124)	(124)
Sold la 31 decembrie 2020		272.464	65.711	3.001	13.305	(2.675)	289.022	640.828


Constantin Sebeșanu
Director General


Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Note	2021	2020
Profit înainte de impozitare	70.300	74.856
Ajustări pentru a reconcilia profitul înainte de impozitare cu fluxurile nete de numerar:	(55.575)	(43.915)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	(82.876)	(64.328)
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare	4.686	-
Reluarea pierderii din deprecieri pentru PPE	(2.548)	(2.057)
Amortizarea activelor cu drept de utilizare	-	-
Amortizarea imobilizărilor corporale	791	896
Ponderea profitului în asocierile mixte	-	-
Plăți bazate pe acțiuni	1.834	2.214
Venituri financiare	(2.815)	(689)
Costul financiar	14.535	10.843
Alte ajustări din tranzacții fără numerar	(2.372)	(124)
(Scădere)/creștere impozit amânat	13.190	9.330
Ajustări ale fondului de rulment	(59.964)	(24.538)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	(9.500)	6.310
Scăderea plăților anticipate	(61)	-
Scăderea proprietății de inventar	(99.857)	7.174
Reducerea/(creșterea) activelor costurilor contractuale	-	-
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	53.949	(30.590)
(Scădere)/creșterea provizioanelor	621	(240)
(Scădere)/creșterea depozitelor de chirie ale chiriașilor	-	-
Impozitul pe venit plătit	(5.116)	(7.192)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare	(45.239)	(6.403)
Activități de investiții		
Achiziție de afaceri, net de numerar achiziționat	-	-
Împrumuturi acordate afiliaților	-	-
Achiziționarea de investiții imobiliare	2.158	(2.158)
Achiziție de imobilizări corporale	(329)	-
Cheltuieli de capital pentru investiții imobiliare finalizate	-	(9.610)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	(29.635)	(18.288)
Cheltuieli cu EIP în curs de dezvoltare	(8.374)	7
Venituri din imobilizări corporale	177	87
Dobânzi încasate	-	-
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții	(36.007)	(29.962)

	Note	2021	2020
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi		197.269	163.586
Costuri de tranzacție pentru împrumuturi		-	-
Venituri din emisiune de capital social		(2.236)	-
Cheltuieli de tranzacție la emisiunea de acțiuni		-	-
Rambursarea principalului împrumuturilor		(117.141)	(109.884)
Dividendele plătite		-	(10.449)
Dobândă plătită		(13.631)	(6.134)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		64.261	37.119
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		(16.985)	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


 Constantin Sebeșanu
 Director General


 Claudiu Bistriceanu
 Director Financiar


 Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea” sau „Societatea mamă”) și ale filialelor sale (denumite împreună „Grupul”) la și pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021.

Sediul social al Societății este Willbrook Platinum Business & Convention Center Șos. București-Ploiești nr. 172 -176. Clădirea A. et. 1. sector 1. București.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 este prezentată în Nota 13. Situațiile financiare consolidate ale Societății pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

	Țara de înregistrare	Natura activității	% acționariat la 31 decembrie 2021	% acționariat la 31 decembrie 2020
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Actual Invest House SRL	Romania	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	Romania	Intermedieri financiară	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenwise Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%

Societatea este una dintre primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare în România, fiind constituită în anul 1991 prin subscripție publică. Inițial, principalele sale activități erau închirierea și întreținerea vilelor de lux din zona București. În anul 1995, Societatea a introdus conceptul de ansamblu rezidențial pe piața românească și prin urmare s-a transformat treptat într-un dezvoltator imobiliar pur. Începând din anul 1996, Societatea este cotate la Bursa de Valori București (BVB).

În 2021, activitatea grupului Impact Constructor&Developer a constat în principal în dezvoltarea proiectului rezidențial Greenfield din București și Boreal Plus din Constanța.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

Aceste situații financiare consolidate au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de către Uniunea Europeană („IFRS UE”).

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității, la cost istoric, cu excepția reevaluării anumitor proprietăți și instrumente financiare care sunt evaluate la valoarea reevaluată sau valoarea justă la sfârșitul fiecărei perioade de raportare, așa cum se explică în politicile contabile de mai jos. Costul istoric se bazează, în general, pe valoarea justă a contraprestației acordate în schimbul bunurilor și serviciilor.

Situațiile Financiare prezentate includ doar Situația Consolidată Preliminară a Poziției Financiare, Situația Consolidată Preliminară a Performanței Financiare, Situația Consolidată Preliminară a Rezultatului Global, Situația Consolidată Preliminară a Fluxurilor de Numerar, Situația Consolidată Preliminară a Modificării Capitalurilor Proprii și Bazele întocmirii a Situațiilor Financiare Consolidate Preliminare și Neauditate întocmite pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021.

Situațiile Financiare Consolidate Preliminare și Neauditate la data și pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 nu au fost auditate și nici revizuite de un auditor independent.

Aceste Situații Financiare Consolidate Preliminare și Neauditate au fost autorizate pentru emitere și semnare la data de 23 februarie 2022 de către conducerea Societății.

a) Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (9 filialele acesteia) până la data de 31 decembrie a fiecărui an. Controlul se realizează atunci când Societatea:

- are puterea asupra entității în care s-a investit;
- este expusă sau are drepturi la profituri variabile din implicarea sa în entitatea în care s-a investit; și
- are capacitatea de a-și folosi puterea pentru a influența profiturile sale.

Societatea reevaluează dacă controlează sau nu o entitate în care s-a investit în cazul în care faptele și circumstanțele indică faptul că există modificări ale unuia sau mai multora dintre cele trei elemente de control enumerate mai sus.

Consolidarea unei filiale începe atunci când Societatea obține controlul asupra filialei și încetează atunci când Societatea pierde controlul asupra filialei. În mod specific, rezultatele filialelor achiziționate sau cedate în cursul anului sunt incluse în contul de profit sau pierdere de la data la care Societatea dobândește controlul până la data la care Societatea încetează să controleze filiala. Profitul sau pierderea și fiecare componentă a altor rezultate globale sunt atribuite proprietarilor Societății și acționarilor minoritari. Rezultatul global total al filialelor este atribuit proprietarilor Societății și acționarilor minoritari, chiar dacă prin aceasta acționarii minoritari înregistrează deficit de sold.

Atunci când este necesar, se fac ajustări în situațiile financiare ale filialelor pentru a aduce politicile contabile aplicate în acord cu politicile contabile ale Grupului. Toate activele și pasivele, capitalurile proprii, veniturile, cheltuielile și fluxurile de numerar aferente tranzacțiilor între membrii Grupului sunt eliminate la consolidare.

b) Utilizarea de estimări și raționamente profesionale

Pregătirea acestor Situații financiare Consolidate Preliminare și Neauditate presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente, estimări și ipoteze care afectează aplicarea politicilor contabile, precum și valoarea recunoscută a activelor, datoriilor, veniturilor și cheltuielilor. Rezultatele efective pot diferi de valorile estimate.

Estimarile și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic.



Constantin Sebeșanu
Director General



Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE PRELIMINARE SI NEAUDITATE
LA DATA ȘI PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**

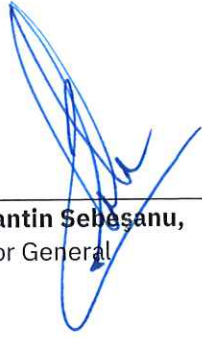
**Întocmite în conformitate cu
Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2.844/2016
pentru aprobarea Reglementărilor contabile
conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară
adoptate de către Uniunea Europeană (IFRS - UE)**

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ PRELIMINARĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ PRELIMINARĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ PRELIMINARĂ A MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ PRELIMINARĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PRELIMINARE	9 – 10

Notă	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	14.140	4.244
Imobilizări necorporale	144	136
Investiții imobiliare	567.497	456.768
Active financiare	56.542	58.340
Total active imobilizate	638.323	519.488
Active circulante		
Stocuri	262.654	147.927
Creanțe comerciale și alte creanțe	123.674	140.911
Numerar și echivalente de numerar	36.171	52.065
Total active circulante	422.499	340.903
Total active	1.060.822	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	282.360	286.193
Total capitaluri proprii	693.648	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

	Notă	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		1.060.822	860.391


 Constantin Sebeșanu,
 Director General


 Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar


 Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 SITUAȚIA INDIVIDUALĂ PRELIMINARĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR
 ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL
 PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021
 (toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

Notă	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)
Total alte venituri / cheltuieli	(26.155)	(23.453)
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	(12.875)	(9.832)
Rezultat financiar net (profit/(pierdere))	(4.355)	1.995
Profit înainte de impozitare	71.120	84.081
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(13.190)	(14.834)
Rezultatul perioadei	57.930	69.247


Constantin Șeneșanu,
 Director General


Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ PRELIMINARĂ A MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021	272.464	65.711	3.001	12.389	(2.675)	286.193	637.083
Elemente ale rezultatului global							
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	57.930	57.930
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	57.930	57.930
Tranzacții cu acționarii societății							
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate	-	-	-	-	-	-	-
Majorare capital social	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.764)	-
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii							
Constituire rezerve legale	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve	-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2021	401.124	(4.475)	3.001	12.389	(841)	282.359	693.648

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ PRELIMINARĂ A MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2020	281.907	68.760	3.001	8.788	(7.771)	230.996	585.681
Elemente ale rezultatului global							
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	69.247	69.247
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	69.247	69.247
Tranzacții cu acționarii societății							
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	-	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Dividende acordate	-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	(9.444)	(3.049)	-	-	12.492	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-	-	-	2.214	-	2.214
Alte schimbări în capitalurile proprii							
Constituire rezerve legale	-	-	-	3.601	-	(3.601)	-
Transfer rezerve	-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2020	272.464	65.711	3.001	12.389	(2.675)	286.193	637.083


Constantin Sebeșanu,
Director General


Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

	Notă	2021	2020
Fluxuri de trezorerie din activități de operare			
Profit înainte de impozitare		57.930	69.247
Ajustări reconciliere profit înainte de impozitare cu fluxurile nete de numerar:		(68,211)	(57.263)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare		(82.876)	(64.328)
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare		-	-
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE		230	2.058
Amortizarea activelor cu drept de utilizare		-	-
Amortizarea imobilizărilor corporale		498	1.429
Pondere profitului în asocierile mixte		-	-
Plăți bazate pe acțiuni		-	-
Venituri financiare		(60)	(6.432)
Costul financiar		13.997	10.010
Ajustări ale fondului de rulment		(66.606)	40.707
Scăderea/(creșterea) chiriei și a altor creanțe comerciale		-	-
Scăderea plăților anticipate		(61)	4.362
Scăderea proprietății de inventar		(112.940)	48.209
Reducerea/(creșterea) activelor costurilor contractuale		-	-
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale		35.374	(15.033)
(Scăderea)/creșterea provizioanelor		621	(240)
(Scăderea)/creșterea datoriei cu impozitul pe profit amânat		13.190	9.249
Impozitul pe profit plătit		(2.789)	(5.840)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(76.886)	52.691
Activități de investiții			
Achiziție de afaceri, net de numerar achiziționat		-	-
Împrumuturi acordate afiliaților		27.127	(35.494)
Achiziționarea de investiții imobiliare		1.798	(2.149)
Achiziție de imobilizări corporale		(2.460)	(1.504)
Cheltuieli de capital pentru investiții imobiliare finalizate		-	-
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(29.640)	(3.504)
Cheltuieli cu EIP în curs de dezvoltare		(8.324)	(347)
Venituri din imobilizări corporale		152	421
Interes primit		3.935	(5.106)
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		(7.412)	(47.683)

Notă	2021	2020
Activități financiare		
Încasări din împrumuturi	88.124	62.472
Costuri de tranzacție pentru împrumuturi	-	-
Venituri din emisiune de capital social	(1.366)	(7.396)
Cheltuieli de tranzacție la emisiunea de acțiuni	-	-
Rambursarea principalului împrumuturilor	(7.928)	(26.038)
Dividendele plătite	-	(10.449)
Dobândă plătită	(10.425)	(6.889)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare	68.405	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


 Constantin Sebeșanu,
 Director General


 Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar


 Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) este o societate înregistrată în România al cărei obiect de activitate este dezvoltarea imobiliară.

Sediul social al Societății este Willbrook Platinum Business & Convention Center Sos. București-Ploiești nr. 172 -176, Clădirea A, et. 1, sector 1, București.

Societatea este una dintre primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare în România, fiind constituită în anul 1991 prin subscripție publică. Inițial, principalele sale acțiuni erau închirierea și întreținerea vilelor de lux din zona București. În anul 1995, Societatea a introdus conceptul de ansamblu rezidențial pe piața românească și prin urmare s-a transformat treptat într-un dezvoltator imobiliar pur. Începând din anul 1996, Societatea este cotate la Bursa de Valori București (BVB).

În 2021, activitatea Impact Constructor & Developer a constat în principal în dezvoltarea proiectelor rezidențiale Greenfield Băneasa din București și Boreal Plus din Constanța.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

a) declarația de conformitate

Situațiile Financiare Individuale Preliminare și Neauditate au fost întocmite în baza Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 2.844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (“IFRS”), cu modificările ulterioare (“OMFP 2.844/2016”). În accepțiunea OMFP 2.844/2016, Standardele Internaționale de Raportare Financiară reprezintă standardele adoptate potrivit procedurii prevăzute de Regulamentul Comisiei Europene nr. 1.606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea standardelor internaționale de contabilitate.

Aceste Situații Financiare Individuale Preliminare și Neauditate au fost întocmite anterior finalizării tuturor procedurilor interne de analiza și revizuire, precum și a auditului independent și prin urmare pot suferi modificări; de asemenea, acestea nu includ toate informațiile necesare pentru un set complet de situații financiare în conformitate cu IFRS.

Situațiile Financiare prezentate includ doar Situația Individuală Preliminară a Poziției Financiare, Situația Individuală Preliminară a Performanței Financiare, Situația Individuală Preliminară a Rezultatului Global, Situația Individuală Preliminară a Fluxurilor de Numerar, Situația Individuală Preliminară a Modificării Capitalurilor Proprii și Bazele întocmirii la Situațiile Financiare Individuale Preliminare și Neauditate întocmite pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021.

Situațiile Financiare Individuale Preliminare și Neauditate la data și pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 nu au fost auditate și nici revizuite de un auditor independent.

Aceste Situații Financiare Individuale Preliminare și Neauditate au fost autorizate pentru emitere și semnate la data de 23 februarie 2022 de către conducerea Societății.

b) Utilizarea de estimări și raționamente profesionale

Pregătirea acestor Situații Financiare Individuale Preliminare și Neauditate presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente, estimări și ipoteze care afectează aplicarea politicilor contabile, precum și valoarea recunoscută a activelor, datoriilor, veniturilor și cheltuielilor. Rezultatele efective pot diferi de valorile estimate.

Estimările și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic.



Constantin Sebeșanu,
Director General



Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA