

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE PRELIMINARE SI NEAUDITATE
LA DATA SI PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2020**

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

CONTINUT:**PAGINA:**

SITUATIA CONSOLIDATA PRELIMINARA A POZITIE FINANCIARE	3 - 4
SITUATIA CONSOLIDATA PRELIMINARA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	5
SITUATIA CONSOLIDATA PRELIMINARA A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	6 - 7
SITUATIA CONSOLIDATA PRELIMINARA A FLUXURILOR DE TREZORERIE	8 - 9
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PRELIMINARE	10 - 11

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA PRELIMINARA A POZITIE FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	31 decembrie 2020 (neauditat)	31 decembrie 2019 (auditat)
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	7.400	8.535
Imobilizări necorporale	136	143
Investiții imobiliare	453.324	384.223
Active financiare	2.158	-
Total active imobilizate	463.018	392.901
Active circulante		
Stocuri	437.230	430.725
Creanțe comerciale si alte creanțe	27.566	32.884
Numerar si echivalente de numerar	59.022	45.462
Total active circulante	523.818	509.071
Total active	986.836	901.972
CAPITALURI PROPRII SI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	272.464	281.907
Prime de capital	65.711	68.760
Rezerva din reevaluare	3.001	3.001
Alte rezerve	13.295	9.179
Ațiuni proprii	(2.675)	(7.771)
Rezultatul reportat	288.018	228.865
Total capitaluri proprii	639.814	583.941
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi	167.457	138.813
Datorii comerciale si alte datorii	1.909	330
Impozit amânat	55.186	45.970
Total datorii pe termen lung	224.552	185.113

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA PRELIMINARA A POZITIE FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	31 decembrie 2020 (neauditat)	31 decembrie 2019 (auditat)
Datorii curente		
Împrumuturi	88.379	58.822
Datorii comerciale si alte datorii	33.424	73.189
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	667	907
	122.470	132.918
Total datorii curente		
	347.022	318.031
Total datorii		
	986.836	901.972
Total capitaluri proprii si datorii		

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA PRELIMINARA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE
ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	31 decembrie 2020 (neauditat)	31 decembrie 2019 (auditat)
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	206.639	156.681
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc	(143.731)	(83.904)
Profit brut	62.908	72.777
Venituri nete din chirii	1.132	3
Cheltuieli generale și administrative	(22.970)	(20.859)
Cheltuieli de comercializare	(4.617)	(4.647)
Alte venituri/cheltuieli	(1.500)	(1.799)
Amortizare	(1.738)	(927)
Profit din exploatare	33.215	44.548
Câștiguri din investiții imobiliare	63.611	144.559
Total câștiguri din investiții imobiliare	63.611	144.559
Profit din exploatare ajustat înaintea elementelor extraordinare și deprecierea altor active imobilizate	96.826	189.107
Deprecierea altor active imobilizate	(945)	192
Profit anual din operațiuni	95.881	189.299
Costuri financiare, net	(5.426)	(5.922)
Profit înainte de impozitare	90.455	183.377
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(16.470)	(28.893)
Rezultatul perioadei	73.985	154.484
Total rezultat global atribuibil:		
Actionarilor societatii	73.985	154.484
Total rezultat global aferent perioadei	73.985	154.484

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA PRELIMINARA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni 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	-	-	-	-	-	73.985	73.985
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	73.985	73.985
Tranzacții cu proprietarii Societății							
Acțiuni proprii achiziționate 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
Contribuții și distribuții	(9.443)	(3.049)	-	-	5.096	-	(7.396)
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Alte schimbări în capitalurile proprii							
Constituire rezerve legale	-	-	-	4.116	-	(4.116)	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
Vanzare subsidiara	-	-	-	-	-	(143)	(143)
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	-	-	(124)	(124)
Sold la 31 decembrie 2020	272.464	65.711	3.001	13.295	(2.675)	288.018	639.814

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA PRELIMINARA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2019	68.760	3.072	3.462	(3.038)	89.222	446.808
Elemente ale rezultatului global						
Profit aferent anului	-	-	-	-	154.484	154.484
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-		-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	154.484	154.484
Tranzacții cu proprietarii Societății						
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	-	-	-	3.423	-	-
Achiziție acțiuni proprii	-	-	-	(8.156)	-	(8.156)
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	-	-	-	(9.195)	(9.195)
Alte schimbări în capitalurile proprii						
Constituire rezerve legale	-	-	8.058	-	(8.058)	-
Rezerve din reevaluare	-	(71)	-	-	71	-
Transfer alte rezerve la rezultat reportat	-	-	(2.341)	-	2.341	-
Sold la 31 decembrie 2019	281.907	68.760	3.001	9.179	(7.771)	228.865
				(7.771)	228.865	583.941

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA PRELIMINARA A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	2020 (neauditat)	2019 (auditat)
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare:		
Profit aferent perioadei	73.985	154.484
Ajustări pentru:		
Amortizarea activelor imobilizate	1.649	838
Amortizarea imobilizărilor necorporale	89	89
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	2.036	(85)
Rezultat din cedarea investițiilor in subsidiare, net	(814)	-
Rezultat din cedarea activelor, net	(44)	43
Deprecierea stocurilor, net	(1.030)	-
Deprecierea creanțelor comerciale și a altor creanțe, net	61	107
Scoateri din gestiune, net	(2.057)	(3.921)
Modificări în valoarea justă a investițiilor imobiliare	(63.611)	(144.559)
Impozit pe profit	16.470	28.893
Schimbări nete în provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	(240)	305
Cheltuieli cu dobânda	6.427	2.749
Venituri din dobânzi	(239)	(196)
Diferențe de curs valutar, net	4.416	3.055
	37.098	41.802
Modificări in:		
Stocuri	(5.475)	(64.972)
Creanțe comerciale si alte creanțe	5.256	(6.097)
Datorii comerciale si alte datorii	(37.737)	39.493
Numerar generat din activități de exploatare	(858)	10.226
Impozit pe profit plătit	(7.192)	(5.891)
Dobânzi plătite	(6.134)	(2.509)
Numerar net din activități de exploatare	(14.184)	1.826
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții:		
Achiziții de imobilizări corporale	(16.414)	(15.882)
Achiziții de imobilizări necorporale	7	(48)
Încasări din vânzarea investițiilor	8.123	-
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	87	493
Numerar net utilizat in activități de investiții	(8.197)	(15.437)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA PRELIMINARA A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
 (toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	2020 (neauditat)	2019 (auditat)
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare:		
Dividende plătite	(10.448)	(9.094)
Rambursări ale împrumuturilor	(113.884)	(36.393)
Încasări / (Rambursări) de împrumuturi	167.669	81.976
Achiziții de noi acțiuni	(7.396)	(8.156)
Acțiuni utilizate	-	-
Numerar net din (utilizat in) activități de finanțare	35.941	28.333
Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar	13.560	14.722
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	45.462	30.740
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	59.022	45.462

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
BAZELE INTOCMIRII SITUATIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE PRELIMINARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

Prezentele situatii financiare sunt situatiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) si ale filialelor sale (denumite impreuna „Grupul”) la si pentru anul incheiat la 31 decembrie 2020.

Sediul social al Societatii este Willbrook Platinum Business & Convention Center Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 172 -176. Cladirea A. et. 1. sector 1. Bucuresti.

Situatiile financiare consolidate preliminare ale Societatii pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2020 cuprind Societatea si filialele sale (denumite impreuna cu Societatea „Grupul”) dupa cum urmeaza:

	Tara de inregistrare	Natura activitatii	% actionariat la 31 decembrie 2020	% actionariat la 31 decembrie 2019
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Actual Invest SRL	Romania	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Phase SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Bergamot Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Impact Finance SRL	Romania	Administratie	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Star Residence SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	22%	-

Societatea este una dintre primele societati active in domeniul dezvoltarii imobiliare in Romania, fiind constituita in anul 1991 prin subscripție publica. Initial, principalele sale actiuni erau inchirierea si intretinerea vilelor de lux din zona Bucuresti. In anul 1995, Societatea a introdus conceptul de ansamblu rezidential pe piata romaneasca si prin urmare s-a transformat treptat intr-un dezvoltator imobiliar pur. Incepand din anul 1996, Societatea este cotate la Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

In 2020 si 2019, activitatea Impact Developer&Contractor a constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Greenfield din Bucuresti si Boreal Plus din Constanta.

In 2020 si 2019, activitatea Bergamot Development a constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Luxuria Domenii Residence.

In 28 Decembrie 2020, Grupul a vandut 78% din participatia detinuta la Star Residence SRL.

2. BAZELE INTOCMIRII

Aceste situatii financiare consolidate au fost intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de catre Uniunea Europeana („IFRS UE”).

Situatiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuitatii activitatii, la cost istoric, cu exceptia 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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

Situatiile Financiare prezentate includ doar Situatia Consolidata Preliminara a Pozitiei Financiare, Situatia Consolidata Preliminara a Performantei Financiare, Situatia Consolidata Preliminara a Rezultatului Global, Situatia Consolidata Preliminara a Fluxurilor de Numerar, Situatia Consolidata Preliminara a Modificarii Capitalurilor Proprii si Bazele intocmirii a Situatiile Financiare Consolidate Preliminare si Neauditate intocmite pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020.

Situatiile Financiare Consolidate Preliminare si Neauditate la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020 nu au fost auditate si nici revizuite de un auditor independent.

Aceste Situatii Financiare Consolidate Preliminare si Neauditate au fost autorizate pentru emitere si semnate la data de 19 februarie 2021 de catre conducerea Societatii.

a) Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (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 estimari si rationamente profesionale

Pregatirea acestor Situatii Financiare Consolidate Preliminare si Neauditate presupune din partea conducerii utilizarea unor rationamente, estimari si ipoteze care afecteaza aplicarea politicilor contabile, precum si valoarea recunoscuta a activelor, datoriilor, veniturilor si cheltuielilor. Rezultatele efective pot diferi de valorile estimate.

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

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE PRELIMINARE SI NEAUDITATE
LA DATA SI PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2020**

**Intocmite in conformitate cu
Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2.844/2016
pentru aprobarea Reglementarilor contabile
conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara
adoptate de catre Uniunea Europeana (IFRS - UE)**

CONTINUT:**PAGINA:**

SITUATIA INDIVIDUALA PRELIMINARA A POZITIE FINANCIARE	3 - 4
SITUATIA INDIVIDUALA PRELIMINARA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	5
SITUATIA INDIVIDUALA PRELIMINARA A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	6 - 7
SITUATIA INDIVIDUALA PRELIMINARA A FLUXURILOR DE TREZORERIE	8 - 9
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PRELIMINARE	10 - 11

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA PRELIMINARA A POZITIE FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	31 decembrie 2020 (neauditat)	31 decembrie 2019 (auditat)
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	4.950	6.309
Imobilizări necorporale	136	128
Investiții imobiliare	450.070	383.285
Active financiare	58.340	56.191
Creanțe comerciale si alte creanțe	-	-
Total active imobilizate	513.496	445.914
Active circulante		
Stocuri	153.700	201.787
Creanțe comerciale si alte creanțe	140.712	91.938
Numerar si echivalente de numerar	52.065	35.357
Total active circulante	346.477	329.081
Total active	859.973	774.995
CAPITALURI PROPRII SI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	272.464	281.907
Prime de capital	65.711	68.760
Rezerva din reevaluare	3.001	3.001
Alte rezerve	12.379	8.787
Ațiuni proprii	(2.675)	(7.771)
Rezultatul reportat	285.902	230.996
Total capitaluri proprii	636.782	585.681
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi	148.396	115.723
Datorii comerciale si alte datorii	510	330
Impozit amânat	55.186	46.051
Total datorii pe termen lung	204.092	162.105

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA PRELIMINARA A POZITIE FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	31 decembrie 2020 (neauditat)	31 decembrie 2019 (auditat)
Datorii curente		
Împrumuturi	2.215	1.765
Datorii comerciale si alte datorii	16.217	24.537
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	667	907
Total datorii curente	19.099	27.209
Total datorii	223.191	189.314
Total capitaluri proprii si datorii	859.973	774.995

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA PRELIMINARA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE
ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	2020 (neauditat)	2019 (auditat)
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	109.926	156.695
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc	(67.098)	(83.266)
Profit brut	42.828	73.429
Venituri nete din chirii	1.297	72
Cheltuieli generale și administrative	(20.264)	(19.929)
Cheltuieli de comercializare	(3.004)	(3.871)
Amortizare	(1.037)	(745)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	(704)	(3.509)
Total venituri / cheltuieli din exploatare	(23.712)	(27.983)
Câștiguri din investiții imobiliare	63.611	144.559
Profit din exploatare ajustat înaintea elementelor extraordinare și deprecierea altor active imobilizate	82.727	190.006
Deprecierea activelor	(1.059)	253
Alte câștiguri și pierderi (extraordinare)	-	-
Profit anual din operațiuni	81.668	190.259
Costuri financiare, net	1.995	(7.150)
Profit înainte de impozitare	83.663	183.109
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(14.717)	(28.970)
Rezultatul perioadei	68.946	154.139
Total rezultat global atribuibil: Actionarilor societatii	68.946	154.139
Total rezultat global aferent perioadei	68.946	154.139

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA PRELIMINARA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni 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	-	-	-	-	-	68.946	68.946
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	68.946	68.946
Tranzacții cu proprietarii Societății							
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	-	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Dividende acordate	-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Micsorare capital social prin anulare actiuni	(9.444)	(3.049)	-	-	12.492	-	-
Actiuni acordate salariatilor	-	-	-	-	2.214	-	2.214
Alte schimbări în capitalurile proprii							
Constituire rezerve legale	-	-	-	3.592	-	(3.592)	-
Transfer rezerve	-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2020	272.464	65.711	3.001	12.379	(2.675)	285.902	636.782

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA PRELIMINARA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2019	285.330	68.760	3.064	730	(3.038)	94.020	448.866
Elemente ale rezultatului global							
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	154.139	154.139
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	26	26
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	154.165	154.165
Tranzacții cu proprietarii Societății							
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	-	-	-	-	(8.156)	-	(8.156)
Dividende acordate	-	-	-	-	-	(9.195)	(9.195)
Micsorare capital social prin anulare actiuni	(3.423)	-	-	-	3.423	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii							
Constituire rezerve legale	-	-	-	8.058	-	(8.058)	-
Transfer rezerve	-	-	(63)	-	-	63	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2019	281.907	68.760	3.001	8.788	(7.771)	230.996	585.681

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA PRELIMINARA A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	2020 (neauditat)	2019 (auditat)
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare:		
Profit aferent perioadei	68.946	154.139
Ajustări pentru:		
Amortizarea activelor imobilizate	584	629
Amortizarea imobilizărilor necorporale	74	73
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	1.975	(86)
Rezultat din cedarea activelor, net	(40)	(122)
Actiuni acordate salariatilor	2.214	-
Deprecierea stocurilor, net	12.760	4.596
Deprecierea creanțelor comerciale și a altor creanțe, net	(916)	(167)
Decontări legale		612
Modificări în valoarea justă a investițiilor imobiliare	(63.611)	(144.559)
Impozit pe profit	14.717	28.970
Schimbări nete în provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	(240)	306
Cheltuieli cu dobânda	7.825	9.095
Venituri din dobânzi	(6.432)	(4.450)
Diferențe de curs valutar, net	2.185	2.505
Altele	(5.573)	(63)
Castig / pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	-	(638)
	(34.478)	(103.300)
Modificări in:		
Stocuri	35.326	62.840
Creanțe comerciale si alte creanțe	(2.656)	11.014
Datorii comerciale si alte datorii	(19.936)	(11.557)
Numerar generat din activități de exploatare	47.203	113.136
Impozit pe profit plătit	(5.840)	(6.384)
Dobânzi plătite	(6.621)	(8.483)
Numerar net din activități de exploatare	34.742	98.269
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții:		
Achiziții de imobilizări corporale si investitii imobiliare	(2.519)	(15.882)
Achiziții de imobilizări necorporale	(82)	(134)
Numerar net utilizat in activități de investiții	(2.601)	(16.016)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA PRELIMINARA A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
 (toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	2020 (neauditat)	2019 (auditat)
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare:		
Dividende plătite	(10.448)	(9.094)
Rambursări de împrumuturi	(19.349)	(69.816)
Încasări din împrumuturi	51.631	41.030
Împrumuturi acordate entităților afiliate	(40.156)	(41.654)
Rambursare împrumuturi acordate entitatilor afiliate	4.662	14.117
Achiziții de noi acțiuni	(9.610)	(8.156)
Vanzarea de investitii financiare	7.867	-
Altele	(30)	-
Numerar net din (utilizat in) activități de finanțare	(15.433)	(73.573)
Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar	16.708	8.681
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	35.357	26.676
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	52.065	35.357

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PRELIMINARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

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

Sediul social al Societatii este Willbrook Platinum Business & Convention Center Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 172 -176, Cladirea A, et. 1, sector 1, Bucuresti.

Societatea controlează mai multe entități și întocmește situații financiare consolidate. Conform Legii nr. 24/2017, aceste entități trebuie să întocmească și situații financiare individuale.

Societatea este una dintre primele societati active in domeniul dezvoltarii imobiliare in Romania, fiind constituita in anul 1991 prin subscriptie publica. Initial, principalele sale actiuni erau inchirierea si intretinerea vilelor de lux din zona Bucuresti. In anul 1995, Societatea a introdus conceptul de ansamblu rezidential pe piata romaneasca si prin urmare s-a transformat treptat intr-un dezvoltator imobiliar pur. Incepand din anul 1996, Societatea este cotata la Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

In 2020 si 2019, activitatea Impact Developer&Contractor a constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Greenfield din Bucuresti si Boreal Plus din Constanta.

2. BAZELE INTOCMIRII

a) Declaratia de conformitate

Situatiile Financiare Individuale Preliminare si Neauditare au fost intocmite in baza Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 2.844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara (“IFRS”), cu modificarile ulterioare (“OMFP 2.844/2016”). In acceptiunea OMFP 2.844/2016, Standardele Internationale de Raportare Financiara reprezinta standardele adoptate potrivit procedurii prevazute de Regulamentul Comisiei Europene nr. 1.606/2002 al Parlamentului European si al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea standardelor internationale de contabilitate.

Aceste Situatii Financiare Individuale Preliminare si Neauditare au fost intocmite anterior finalizarii tuturor procedurilor interne de analiza si revizuire, precum si a auditului independent si prin urmare pot suferi modificari; de asemenea, acestea nu includ toate informatiile necesare pentru un set complet de situatii financiare in conformitate cu IFRS.

Situatiile Financiare prezentate includ doar Situatiile Individuale Preliminare a Pozitiei Financiare, Situatiile Individuale Preliminare a Performantei Financiare, Situatiile Individuale Preliminare a Rezultatului Global, Situatiile Individuale Preliminare a Fluxurilor de Numerar, Situatiile Individuale Preliminare a Modificarii Capitalurilor Proprii si Bazele intocmirii la Situatiile Financiare Individuale Preliminare si Neauditare intocmite pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020.

Situatiile Financiare Individuale Preliminare si Neauditare la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020 nu au fost auditate si nici revizuite de un auditor independent.

Aceste Situatii Financiare Individuale Preliminare si Neauditare au fost autorizate pentru emitere si semnate la data de 19 februarie 2021 de catre conducerea Societatii.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

b) Utilizarea de estimari si rationamente profesionale

Pregatirea acestor Situatii Financiare Individuale Preliminare si Neauditare presupune din partea conducerii utilizarea unor rationamente, estimari si ipoteze care afecteaza aplicarea politicilor contabile, precum si valoarea recunoscuta a activelor, datoriilor, veniturilor si cheltuielilor. Rezultatele efective pot diferi de valorile estimate.

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

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA