

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE PRELIMINARE ȘI NEAUDITATE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 31 DECEMBRIE 2023**

**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 – 10

	<u>31 decembrie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	88.798	65.648
Imobilizări necorporale	632	534
Fond comercial	3.543	3.543
Active aferente dreptului de utilizare	3.300	4.317
Investiții imobiliare	676.297	653.725
Total active imobilizate	772.570	727.767
Active circulante		
Stocuri	623.445	617.698
Creanțe comerciale și alte creanțe	13.023	25.561
Plăți în avans și alte active circulante	7.068	17.228
Numerar și echivalente de numerar	51.293	55.108
Total active circulante	694.829	715.595
Total active	1.467.399	1.443.362
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	598.884	598.884
Prime de capital	41.462	40.493
Rezerva din reevaluare	-	3.001
Alte rezerve	41.590	40.266
Acțiuni proprii	(268)	(268)
Rezultatul reportat	229.573	197.390
Capitaluri proprii atribuibile companiei mamă	911.241	879.766
Participație minoritară	13.861	9.854
Total capitaluri proprii	925.102	889.620
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi	347.032	268.855
Datorii comerciale și alte datorii	5.995	8.476
Impozit amânat	57.876	81.058
Total datorii pe termen lung	410.903	358.389

	<u>31 decembrie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Datorii curente		
Împrumuturi	66.602	119.919
Datorii comerciale si alte datorii	23.377	33.726
Datoria cu impozitul pe profit	2.234	1.885
Datorii contractuale	38.894	39.470
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	287	353
	<hr/>	<hr/>
Total datorii curente	131.394	195.353
	<hr/>	<hr/>
Total datorii	542.297	553.742
	<hr/>	<hr/>
Total capitaluri proprii si datorii	1.467.399	1.443.362
	<hr/>	<hr/>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ PRELIMINARĂ NEAUDITATĂ A PROFITULUI SAU
PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU PERIOADA
DIN 2023, ÎNCHEIATĂ LA 31 DECEMBRIE 2023
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Perioada încheiată la 31 decembrie	
	2023	2022
Venituri	169.471	219.199
Costul vânzărilor	(103.113)	(148.508)
Marja brută	66.358	70.691
Venituri nete din alte activități	-	7.306
Cheltuieli generale și administrative	(42.750)	(30.182)
Cheltuieli de comercializare	(3.795)	(5.515)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	(9.295)	(8.567)
Amortizare	(4.061)	(2.323)
Câștiguri din investiții imobiliare	32.571	77.660
Profit din exploatare	39.028	109.070
Venituri financiare	10.979	11.626
Cheltuieli financiare	(34.321)	(17.867)
Rezultatul financiar net (pierdere)	(23.342)	(6.241)
Profit înainte de impozitare	15.686	102.829
Cheltuieli cu impozitul pe profit	19.216	(18.062)
Rezultatul perioadei, din care:	34.902	84.767
- aferent participației minoritare	(2.294)	(856)
- aferent participației majoritare	37.196	85.623

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ PRELIMINARĂ NEAUDITATĂ A MODIFICĂRILOR
CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DIN 2023, ÎNCHEIATĂ LA 31 DECEMBRIE 2023
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Capitaluri atribuibile proprietarilor grupului	Interese minoritare	Total capitaluri
Sold la 1 ianuarie 2023	598.884	40.493	3.001	40.266	(268)	197.390	879.766	9.854	889.620
Elemente ale rezultatului global									
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	34.902	34.902	2.295	37.198
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	34.902	34.902	2.295	37.198
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziție acțiuni proprii	-	969	-	-	-	(969)	-	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	-	-	-	-	(3.429)	(3.429)	-	(3.429)
Constituire rezerve legale	-	-	-	1.323	-	(1.323)	-	-	-
Rezerve din reevaluare	-	-	(3.001)	-	-	3.001	-	-	-
Achiziția unei filiale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	1	-	-	1	1.712	1.713
Sold la 31 decembrie 2023	598.884	41.462	-	41.590	(268)	229.572	911.239	13.861	925.101

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ NEAUDITATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DIN 2023, ÎNCHEIATĂ LA 31 DECEMBRIE 2023
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Capitaluri atribuibile proprietarilor grupului	Interese minoritare	Total capitaluri
Sold la 1 ianuarie 2022	401.214	(4.475)	3.001	14.280	(841)	303.676	716.854	-	716.854
Elemente ale rezultatului global									
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Majorare capital social	197.670	45.985	-	-	-	(165.923)	77.732	-	77.732
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziție acțiuni proprii	-	-	-	-	(442)	-	(442)	-	(442)
Plăți pe bază de acțiuni	-	(1.017)	-	-	1.015	-	(2)	-	(2)
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale	-	-	-	25.986	-	(25.986)	-	-	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziția unei filiale	-	-	-	-	-	-	-	10.710	10.710
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2022	598.884	40.493	3.001	40.266	(268)	197.390	879.766	9.854	889.620

Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte al Consiliului de Administrație (CA)

Constantin Sebeșanu
 Director general

Claudiu Bistriceanu
 Director financiar

	Perioada încheiată la 31 decembrie	
	2023	2022
Profit net	37.197	84.767
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:	(14.671)	(42.922)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	(32.571)	(77.660)
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare	8.497	(660)
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE	(496)	7.757
Amortizarea imobilizărilor	4.061	2.323
Plăți bazate pe acțiuni	-	1.015
Venituri financiare	(10.979)	(11.626)
Costuri financiare	34.321	17.867
Alte ajustări din tranzacții fără numerar	1.712	-
Impozit pe profit	(19.216)	18.062
	(256)	(91.158)
Ajustări ale fondului de rulment		
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	12.538	(11.981)
Scăderea plăților anticipate	10.160	(220)
Scaderea proprietăților imobiliare (stoc)	(8.218)	(84.272)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	(10.799)	13.067
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	(66)	(935)
Impozitul pe venit plătit	(3.871)	(6.817)
	22.270	(49.313)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		
Activități de investiții		
Achiziție de filiale	-	(5.130)
Achiziție de imobilizări corporale	(5.851)	(40.006)
Incasari (achizitii) din investiții imobiliare	-	-
Achiziție de acțiuni proprii	-	(1.459)
Cheltuieli de capital pentru investiții imobiliare finalizate	-	-
Cheltuieli pentru investiții imobiliare în curs de dezvoltare	(9.970)	(9.749)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	-	(569)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	-	816
Dobânzi încasate	303	366
	(15.518)	(55.731)
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activități financiare		
Încasări din împrumuturi	225.098	483.539
Rambursarea principalului împrumuturilor	(202.906)	(422.833)
Încasări din majorare de capital	-	77.732
Dividende platite	(3.429)	(11)
Dobândă plătită	(29.330)	(20.312)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare	(10.567)	118.115
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar	(3.815)	13.071
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	55.108	42.037
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	51.293	55.108

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 perioada din 2023, încheiată la 31 decembrie 2023.

Sediul social al societății este clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia, Nr. 31-41, București, Sector 1.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 este prezentată în Nota 12.

Situațiile financiare consolidate ale Societății la 31 decembrie 2023 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

	Tara de înregistrare	Natura activității	Deținere Impact la 31 decembrie 2023	Deținere Impact la 31 decembrie 2022
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99,99%	99,99%
Impact Finance SRL	România	Intermediere financiară	99%	99%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	99%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	99%
Aria Verdi (fosta Greenwise) Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	99%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
RCTI Company SRL	România	Construcție imobiliară	51,01%	51,01%
Impact Alliance Architecture SRL	România	Servicii arhitectura și proiectare	51%	51%

Societatea este una dintre primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare în România, fiind constituită în anul 1991 prin subscripție publică. În anul 1995, Societatea a introdus conceptul de ansamblu rezidențial pe piața românească. Începând din anul 1996, Societatea este cotate la Bursa de Valori București (BVB).

În anul 2023, activitatea grupului Impact Developer & Contractor SA a constat în principal din dezvoltarea proiectelor rezidențiale Greenfield Băneasa și vânzarea stocurilor existente în Luxuria Expoziției și Boreal Constanța.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

(a) Declarația de conformitate

Situațiile Financiare Consolidate 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 Consolidate 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 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 2023.

Situațiile Financiare Consolidate Preliminare și Neauditate la data și pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 nu au fost auditate și nici revizuite de un auditor independent.

(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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE PRELIMINARE INDIVIDUALE NEAUDITATE
LA DATA ȘI PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023**

**ÎNTOCMITE ÎN CONFORMITATE CU
ORDINUL MINISTRULUI FINANȚELOR PUBLICE
NR 2844/2016 PENTRU APROBAREA REGLEMENTARILOR CONTABILE CONFORME
CU STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ**

CONȚINUT:**PAGINA:**

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

	31-Dec-23	31-Dec-22
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	36.102	21.545
Imobilizări necorporale	217	114
Creante imobilizate	62.143	67.197
Active aferente dreptului de utilizare	1.061	1.485
Investiții imobiliare	726.852	678.669
Active financiare	36.216	36.216
Total active imobilizate	862.591	805.226
Active circulante		
Stocuri	496.260	429.405
Creanțe comerciale și alte creanțe	21.216	33.892
Plăți în avans	6.721	14.854
Numerar și echivalente de numerar	35.778	46.857
Total active circulante	559.975	525.008
Total active	1.422.566	1.330.234
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	598.884	598.884
Prime de capital	41.462	40.493
Rezerva din reevaluare	-	3.001
Alte rezerve	39.642	38.318
Acțiuni proprii	(268)	(268)
Rezultatul reportat	220.372	160.755
Total capitaluri proprii	900.092	841.183
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi	337.546	232.860
Datorii comerciale și alte datorii	6.203	12.260
Impozit amânat	65.727	81.058
Total datorii pe termen lung	409.476	326.178

Datorii curente

Împrumuturi	51.528	97.491
Datorii comerciale si alte datorii	26.934	29.208
Datoria cu impozitul pe profit	(125)	(125)
Datorii aferente contractelor	34.374	35.946
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	287	353
Total datorii curente	112.998	162.873
Total datorii	522.474	489.051
Total capitaluri proprii si datorii	1.422.566	1.330.234

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA PRELIMINARĂ INDIVIDUALĂ NEAUDITATĂ A PROFITULUI SAU
PIERDERII SI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU ANUL
FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Perioada încheiată la 31 decembrie	
	2023	2022
Venituri	68.871	75.027
Costul vânzărilor	(44.331)	(50.566)
Marja bruta	24.540	24.461
Venituri nete din alte activitati	-	1.361
Cheltuieli generale și administrative	(22.037)	(25.609)
Cheltuieli de comercializare	(2.346)	(3.771)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	7.222	(607)
Amortizare	(1.736)	(1.398)
Câștiguri din investiții imobiliare	49.503	77.660
Profit din exploatare	55.146	72.097
Venituri financiare	16.644	13.751
Cheltuieli financiare	(28.144)	(9.951)
Rezultatul financiar net	(11.500)	3.800
Profit înainte de impozitare	43.646	75.897
Cheltuieli cu impozitul pe profit	15.266	(12.568)
Rezultatul perioadei	58.912	63.329

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 SITUAȚIA PRELIMINARĂ INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
 PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
 (toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022	401.214	(4.475)	3.001	12.389	(841)	289.279	700.567
Elemente ale rezultatului global							
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	63.329	63.329
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	63.329	63.329
Majorare capital social	197.670	45.985				(165.923)	77.732
Achiziție acțiuni proprii	-	-	-	-	(442)	-	(442)
Plăți pe bază de acțiuni	-	(1.017)	-	-	1.015	-	(2)
Constituire rezerve legale	-	-	-	25.929	-	(25.929)	-
Sold la 31 decembrie 2022	598.884	40.493	3.001	38.318	(268)	160.755	841.183

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA PRELIMINARĂ INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
 (toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023	598.884	40.493	3.001	38.318	(268)	160.755	841.183
Elemente ale rezultatului global							
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	58.912	58.912
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	58.912	58.912
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	969	-	-	-	(969)	-
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	-	-	1.323	-	(1.323)	-
Constituire rezerve legale	-	-	(3.001)	-	-	3.001	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	1	-	-	1
Sold la 31 decembrie 2023	598.884	41.462	-	39.642	(268)	220.376	900.096

	31-Dec-23	31-Dec-22
Profit net	58.912	63.329
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:	(51.796)	(66.854)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	(49.503)	(77.660)
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare	-	(626)
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE	274	251
Amortizarea imobilizărilor	1.736	1.398
Plăți bazate pe acțiuni	-	1.015
Venituri financiare	(16.933)	(13.751)
Costuri financiare	27.901	9.951
Alte ajustări din tranzacții fără numerar	(5)	-
Impozit pe profit	(15.266)	12.568
Ajustări ale fondului de rulment	(53.149)	(114.964)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	17.006	26.336
Scăderea plăților anticipate	8.133	(976)
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	(68.466)	(167.937)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	(9.756)	28.548
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	(66)	(935)
Impozitul pe venit platit	-	-
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare	(46.034)	(118.489)
Activități de investiții		
Imprumuturi acordate filialelor	(1.927)	(43.894)
Rambursari de imprumuturi de la filiale	2.810	30.874
Investitii in filiale	-	(14.695)
Restituirea sumelor investite in filiale	1.513	31.154
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale	(3.367)	(1.864)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	(6.156)	(32.987)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	-	(14.978)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	6.311	1.538
Dividende încasate	3.770	1.041
Dobânzi încasate	2.590	3.640
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții	5.544	(40.171)
Activități financiare		
Încasări din împrumuturi	174.884	291.137
Rambursarea principalului împrumuturilor	(119.581)	(184.682)
Incassari din majorare de capital	-	77.732
Achiziție de acțiuni proprii	-	(1.459)
Dividendele plătite	-	(11)
Dobândă plătită	(25.894)	(13.372)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare	29.409	169.345
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar	(11.080)	10.685
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	46.856	36.171
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	35.778	46.856

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

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 și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) sunt după cum urmează:

	<u>Țara de înregistrare</u>	<u>Natura activității</u>	<u>detineri ale Societății la 31 decembrie 2023</u>	<u>detineri ale Societății la 31 decembrie 2022</u>
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	România	Intermedieri financiare	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Sericii de proiectare si arhitectura	51%	51%
R.C.T.I Company	Romania	Servicii de constructii	51,01%	51,01%

Societatea este una dintre primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare în România, fiind constituită în anul 1991 prin subscripție publică. În anul 1995, Societatea a introdus conceptul de **ansamblu rezidențial** pe piața românească, iar din anul 1996, Societatea este listată la Bursa de Valori București (BVB).

În anul 2023 și în perioada încheiată la 31 decembrie 2023, activitatea Impact Developer & Contractor a constat în principal din dezvoltarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Baneasa Bucuresti și vânzarea proiectelor finalizate Boreal Plus din Constanța.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

a) Declarația de conformitate

Situațiile Financiare Individuale Preliminare și Neauditare 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 Neauditare 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 profitului sau pierderii și altor elemente ale 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 neauditare întocmite pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023.

Situațiile Financiare Individuale Preliminare și Neauditare la data și pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 nu au fost auditate și nici revizuite de un auditor independent.

b) Utilizarea de estimări și raționamente profesionale

Pregătirea acestor Situații Financiare Individuale Preliminare și Neauditare 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.