

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE PRELIMINARE NEAUDITATE  
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATA LA 31 DECEMBRIE 2022**

**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

	<b>31 decembrie 2022</b>	<b>31 decembrie 2021</b>
<b>ACTIVE</b>		
<b>Active imobilizate</b>		
Imobilizări corporale	61.853	15.215
Imobilizări necorporale	553	221
Fond comercial	8.047	-
Active aferente dreptului de utilizare	4.317	-
Investiții imobiliare	671.826	571.882
<b>Total active imobilizate</b>	<b>746.596</b>	<b>587.318</b>
<b>Active circulante</b>		
Stocuri	617.695	538.922
Creanțe comerciale și alte creanțe	45.252	36.135
Numerar și echivalente de numerar	55.108	42.037
<b>Total active circulante</b>	<b>718.055</b>	<b>617.094</b>
<b>Total active</b>	<b>1,464,651</b>	<b>1.204.412</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>		
<b>Capitaluri proprii</b>		
Capital social	598,884	401.214
Prime de capital	47,708	(4.475)
Rezerva din reevaluare	4,866	3.001
Alte rezerve	40,266	14.279
Acțiuni proprii	(268)	(841)
Rezultatul reportat	210,902	303.676
Participație minoritară	6,444	-
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>908.801</b>	<b>716.854</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Împrumuturi	268.855	150.121
Datorii comerciale și alte datorii	8.476	6.914
Impozit amânat	83.051	68.490
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>360.382</b>	<b>225.525</b>

(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

	<b>31 decembrie 2022</b>	<b>31 decembrie 2021</b>
<b>Datorii curente</b>		
Împrumuturi	118.910	186.912
Datorii comerciale si alte datorii	76.204	73.833
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	353	1.288
<b>Total datorii curente</b>	<b>195.467</b>	<b>262.033</b>
<b>Total datorii</b>	<b>555.849</b>	<b>487.558</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>1.464.650</b>	<b>1.204.412</b>

---

**Constantin Sebeșanu**  
Director General

---

**Claudiu Bistriceanu**  
Director Financiar

---

**Iuliana Mihaela Urdă**  
Președinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ PRELIMINARĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI**  
**ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL**  
**PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)**



	<b>31 decembrie 2022</b>	<b>31 decembrie 2021</b>
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	211.713	137.585
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc	(137.790)	(87.739)
<b><i>Profit brut</i></b>	<b>73.923</b>	<b>49.846</b>
Venituri nete din chirii	9.395	543
Cheltuieli generale și administrative	(35.386)	(22.741)
Cheltuieli de comercializare	(5.632)	(6.372)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	(5.748)	(8.020)
Amortizare	(2.323)	(1.159)
Câștiguri din investiții imobiliare	90.057	86.651
<b><i>Profit din exploatare</i></b>	<b>124.286</b>	<b>98.748</b>
Venituri financiare	11.651	6.881
Cheltuieli financiare	(16.007)	(10.333)
<b>Rezultatul financiar net (pierdere)</b>	<b>(4.394)</b>	<b>(3.452)</b>
<b><i>Profit înainte de impozitare</i></b>	<b>119.892</b>	<b>95.296</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(20.169)	(16.496)
<b>Rezultatul perioadei</b>	<b>99.723</b>	<b>78.800</b>
<b>Din care aferent participației minoritare</b>	<b>294</b>	<b>-</b>

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 28 februarie 2023 și semnate în numele acestora de către:

**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 2022**  
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

**IMPACT** INTERMEDIARĂ

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Capitaluri atribuibile proprietarilor grupului	Interese minoritare	Total capitaluri
<b>Sold la 1 ianuarie 2022</b>	<b>401.214</b>	<b>(4.475)</b>	<b>3.001</b>	<b>14.280</b>	<b>(841)</b>	<b>303.676</b>	<b>716.854</b>	<b>-</b>	<b>716.854</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>									
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	99.135	99.135	294	99.429
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100.745</b>	<b>100.745</b>	<b>-</b>	<b>100.745</b>
Majorare capital social	197.670	45.985				(165.923)	77.731		77.731
Acțiuni proprii anulate în timpul anului		-	-	-		-	-		-
Achiziție acțiuni proprii	-	-	-	-	(442)	-	(442)		(442)
Plăți pe bază de acțiuni	-	(2.867)	-	-	1.015	-	(1.852)		(1.852)
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	-	-	-	-	-	-		-
Constituire rezerve legale	-	-	-	25.986	-	(25.986)	-		-
Rezerve din reevaluare	-	-	1.865	-	-	-	1.865		1.865
Achiziție de filiale	-	9.065	-	-	-	-	9.065	6.150	15.215
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	-	-	-	-		-
<b>Sold la 31 decembrie 2022</b>	<b>598.884</b>	<b>47.708</b>	<b>4.866</b>	<b>40.266</b>	<b>(268)</b>	<b>210.902</b>	<b>902.357</b>	<b>6.444</b>	<b>908.801</b>

**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 2022**  
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

**IMPACT** INTERMEDIARĂ

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2021</b>	<b>272.464</b>	<b>65.711</b>	<b>3.001</b>	<b>13.305</b>	<b>(2.675)</b>	<b>289.022</b>	<b>640.828</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>							
Profit aferent anului	-	-	-	7	-	78.793	78.800
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>78.793</b>	<b>78.800</b>
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.763)	-
Achiziție acțiuni proprii	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale	-	-	-	968	-	(968)	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	-	-	(1.409)	(1.409)
<b>Sold la 31 decembrie 2021</b>	<b>401.214</b>	<b>(4.475)</b>	<b>3.001</b>	<b>14.279</b>	<b>(841)</b>	<b>303.676</b>	<b>716.854</b>

**Constantin Sebeșanu**  
 Director General

**Claudiu Bistriceanu**  
 Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urdă**  
 Președinte CA

	<b>31 decembrie 2022</b>	<b>31 decembrie 2021</b>
<b>Profit net</b>	<b>99.723</b>	<b>78.800</b>
<b>Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:</b>	<b>(66,311)</b>	<b>(61.407)</b>
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	(90.119)	(86.651)
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare	-	8.462
Reluarea pierderii din depreciere	4.089	(2.548)
Amortizare	2.323	791
Plăți bazate pe acțiuni	(1.852)	-
Venituri financiare	(735)	(2.815)
Costuri financiare	5.129	6.267
Alte ajustări din tranzacții fără numerar (Scădere)/creștere impozit amânat	293	(1.409)
	<b>14.561</b>	<b>16.496</b>
<b>Ajustări ale fondului de rulment</b>	<b>(86.961)</b>	<b>(69.628)</b>
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	(13.278)	(9.500)
Scăderea plăților anticipate	(1.386)	(61)
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	(75.306)	(107.080)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	10.761	51.508
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	(935)	621
Impozitul pe venit plătit	(6.817)	(5.116)
<b>Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare</b>	<b>(53.549)</b>	<b>(52.235)</b>
<b>Activități de investiții</b>		
Achiziție de filiale	(2.917)	-
Achiziție de imobilizări corporale	(10.150)	(329)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare	-	2.158
Achiziție de acțiuni proprii	(442)	-
Cheltuieli de capital pentru investiții imobiliare finalizate	-	(1.365)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	(19.696)	(30.540)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	(569)	(8.361)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	2.224	177
Dobânzi încasate	366	-
<b>Fluxuri nete de numerar din activități de investiții</b>	<b>(31.184)</b>	<b>(38.260)</b>

**Constantin Sebeșanu**  
 Director General

**Claudiu Bistriceanu**  
 Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urdă**  
 Președinte CA

	<b>31 decembrie 2022</b>	<b>31 decembrie 2021</b>
<b>Activități financiare</b>		
Încasări din împrumuturi	483.539	197.269
Rambursarea principalului împrumuturilor	(443.144)	(117.141)
Încasări din majorare de capital	77.732	-
Dividendele plătite	(11)	-
Dobândă plătită	(20.312)	(6.617)
	<b>97.803</b>	<b>73.511</b>
<b>Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare</b>		
	<b>13.071</b>	<b>(16.984)</b>
<b>Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar</b>		
	<b>42.037</b>	<b>59.022</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>		
	<b>55.108</b>	<b>42.037</b>

---

**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 perioada din 2022 încheiată la 31 decembrie 2022.

Până la data de 7 iulie 2022, sediul social al Societății a fost Willbrook Platinum Business and Convention Center, Clădirea A, Etaj 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172 - 176, București, Sector 1. Începând cu 8 iulie 2022 noul sediu social al societății este clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia, Nr. 31-41, București, Sector 1.

Situațiile financiare consolidate ale Societății la 31 decembrie 2022 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

<b>Nume companie</b>	<b>Tara de înregistrare</b>	<b>Natura activității</b>	<b>% acționariat la 31 decembrie 2022</b>	<b>% acționariat la 31 decembrie 2021</b>
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	Intermediere financiară	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%
RCTI Company	România	Construcție imobiliară	51.01%	-
Impact Alliance Architecture	România	Servicii de arhitectura	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 2021 și în perioada încheiată la 31 decembrie 2022, activitatea grupului Impact Developer & Constructor a constat în principal din dezvoltarea proiectelor rezidențiale Greenfield și Luxuria din București, cât și Boreal Plus din Constanța.

## **2. BAZELE ÎNTOCMIRII**

### **(a) Declarația de conformitate**

Situațiile Financiare Consolidate Preliminare și Neaudiate 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 Neaudiate 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 Neaudiate întocmite pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022.

Situațiile Financiare Consolidate Preliminare și Neauditate la data și pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 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 Neaudiate 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 INDIVIDUALE PRELIMINARE NEAUDITATE  
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 31 DECEMBRIE 2022**

**ÎNTOCMITE ÎN CONFORMITATE CU  
ORDINUL MINISTRULUI FINANTELOR PUBLICE  
NR 2844/2016 PENTRU APROBAREA REGLEMENTARILOR CONTABILE CONFORME  
CU STANDARDELE INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA**

**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 MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ PRELIMINARĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PRELIMINARE	9 – 10

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
<b>ACTIVE</b>		
<b>Active imobilizate</b>		
Imobilizări corporale	21.000	14.162
Imobilizări necorporale	114	144
Creanțe imobilizate	75.057	-
Active aferente dreptului de utilizare	1.485	-
Investiții imobiliare	691.673	568.758
Active financiare	36.216	56.542
<b>Total active imobilizate</b>	<b>825.545</b>	<b>639.606</b>
<b>Active circulante</b>		
Stocuri	429.405	268.290
Creanțe comerciale și alte creanțe	40.886	123.674
Numerar și echivalente de numerar	46.857	36.171
<b>Total active circulante</b>	<b>517.148</b>	<b>428.135</b>
<b>Total active</b>	<b>1.342.693</b>	<b>1.067.741</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>		
<b>Capitaluri proprii</b>		
Capital social	598.884	401.214
Prime de capital	38.643	(4.475)
Rezervă din reevaluare	3.001	3.001
Alte rezerve	38.318	12.389
Acțiuni proprii	(268)	(841)
Rezultatul reportat	173.071	289.279
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>851.649</b>	<b>700.567</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Împrumuturi	232.860	88.830
Datorii comerciale și alte datorii	12.260	5.514
Impozit amânat	83.051	68.490
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>328.171</b>	<b>162.834</b>

**Constantin Sebeșanu,**  
Director General

**Claudiu Bistriceanu,**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urdă,**  
Președintele CA

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
<b>Datorii curente</b>		
Împrumuturi	97.491	145.489
Datorii comerciale și alte datorii	65.029	57.563
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	353	1.288
<b>Total datorii curente</b>	<u><b>162.873</b></u>	<u><b>204.340</b></u>
<b>Total datorii</b>	<u><b>491.044</b></u>	<u><b>367.174</b></u>
<b>Total capitaluri proprii și datorii</b>	<u><b>1.342.693</b></u>	<u><b>1.067.741</b></u>

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebeșanu,**  
Director General

\_\_\_\_\_  
**Claudiu Bistriceanu,**  
Director Financiar

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urdă,**  
Președintele CA

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Venituri din proprietățile imobiliare	75.191	28.392
Costuri cu proprietățile imobiliare	(50.566)	(13.524)
<b>Profit brut</b>	<b>24.625</b>	<b>14.868</b>
Venituri nete din alte activități	1.197	1.025
Cheltuieli generale și administrative	(25.609)	(19.283)
Cheltuieli de comercializare	(3.771)	(3.966)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	(545)	(727)
Amortizare	(1.398)	(3.204)
Câștiguri din investiții imobiliare	90.057	86.761
<b>Profit din exploatare</b>	<b>84.556</b>	<b>75.474</b>
Venituri financiare	15.601	8.520
Cheltuieli financiare	(9.951)	(5.955)
<b>Costuri financiare, net</b>	<b>5.650</b>	<b>2.565</b>
<b>Profit înainte de impozitare</b>	<b>90.206</b>	<b>78.039</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(14.561)	(13.190)
<b>Rezultatul perioadei</b>	<b>75.645</b>	<b>64.849</b>

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebeșanu,**  
 Director General

\_\_\_\_\_  
**Claudiu Bistriceanu,**  
 Director Financiar

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urdă,**  
 Președintele CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.  
 SITUAȚIA INDIVIDUALĂ PRELIMINARĂ NEAUDITATĂ 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	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2022</b>	<b>401.214</b>	<b>(4.475)</b>	<b>3.001</b>	<b>12.390</b>	<b>(841)</b>	<b>289.279</b>	<b>700.566</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>							
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	75.645	75.645
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75.645</b>	<b>75.645</b>
<b>Tranzacții cu acționarii societății</b>							
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	-	-	-	-	(442)	-	(442)
Dividende acordate	-	-	-	-	-	-	-
Majorare capital social	197.670	45.985	-	-	-	(165.923)	77.732
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	-	-	-	-	-	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	(2.867)	-	-	1.015	-	(1.852)
<b>Alte schimbări în capitalurile proprii</b>							
Constituire rezerve legale	-	-	-	25.929	-	(25.929)	-
Transfer rezerve	-	-	-	-	-	-	--
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 31 decembrie 2022</b>	<b>598.884</b>	<b>38.643</b>	<b>3.001</b>	<b>38.318</b>	<b>(268)</b>	<b>173.071</b>	<b>851.649</b>

Constantin Sebeșanu,  
Director General

Claudiu Bistriceanu,  
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,  
Președintele CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.  
 SITUAȚIA INDIVIDUALĂ PRELIMINARĂ NEAUDITATĂ 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	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2021</b>	<b>272.464</b>	<b>65.711</b>	<b>3.001</b>	<b>12.390</b>	<b>(2.675)</b>	<b>286.193</b>	<b>637.083</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>							
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	64.849	64.849
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64.849</b>	<b>64.849</b>
<b>Tranzacții cu acționarii societății</b>							
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	-	-	-	-	-	-	-
<b>Alte schimbări în capitalurile proprii</b>							
Constituire rezerve legale	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve	-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 31 decembrie 2021</b>	<b>401.214</b>	<b>(4.475)</b>	<b>3.001</b>	<b>12.390</b>	<b>(841)</b>	<b>289.279</b>	<b>700.568</b>

Constantin Sebeșanu,  
 Director General

Claudiu Bistriceanu,  
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,  
 Președintele CA

	<b>31 decembrie 2022</b>	<b>31 decembrie 2021</b>
<b>Profit net</b>	<b>75.645</b>	<b>64.849</b>
<b>Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:</b>	<b>(81.453)</b>	<b>(75.298)</b>
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	(90.119)	(86.651)
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare	-	-
Reluarea pierderii din depreciere pentru imobilizări	191	230
Amortizarea imobilizărilor corporale	961	727
Plăți bazate pe acțiuni	(1.852)	-
Venituri financiare	(15.601)	(8.520)
Costuri financiare	9.951	5.955
Alte ajustări din tranzacții fără numerar	455	-
(Scădere)/creștere impozit amânat	14.561	13.190
<b>Ajustări ale fondului de rulment</b>	<b>(96.375)</b>	<b>(75.069)</b>
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	26.337	19.375
Scăderea plăților anticipate	(975)	-
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	(129.006)	(111.657)
(Scădere)/creștere a altor datorii și a datoriilor contractuale	8.204	19.771
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	(935)	621
Impozitul pe venit plătit	-	(2.789)
<b>Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare</b>	<b>(102.183)</b>	<b>(74.679)</b>
<b>Activități de investiții</b>		
Împrumuturi acordate filialelor	(43.894)	(54.649)
Rambursări de împrumuturi încasate de la filiale	62.027	81.776
Învestiții în filiale	(14.695)	1.798
Achiziție de imobilizări corporale	(5.877)	(2.460)
Dividende încasate	1.041	-
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	(46.339)	(30.901)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	(3.697)	(8.346)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	1.563	152
Dobânzi încasate	3.640	12.397
<b>Fluxuri nete de numerar din activități de investiții</b>	<b>(46.231)</b>	<b>(462)</b>

**Constantin Sebeșanu,**  
Director General

**Claudiu Bistriceanu,**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urdă,**  
Președintele CA

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
<b>Activități financiare</b>		
Încasări din împrumuturi	291.137	95.160
Rambursarea principalului împrumuturilor	(195.944)	(14.504)
Încasări din majorare de capital	77.732	-
Dividendele plătite	(11)	-
Achiziții de acțiuni proprii	(442)	(1.366)
Dobândă plătită	(13.372)	(9.823)
<b>Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare</b>	<b><u>159.100</u></b>	<b><u>69.467</u></b>
<b>Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar</b>	<b><u>10.686</u></b>	<b><u>(15.894)</u></b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>	<b><u>36.171</u></b>	<b><u>52.065</u></b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la 30 septembrie</b>	<b><u>46.857</u></b>	<b><u>36.171</u></b>

**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.

Pana la data de 7 iulie 2022, sediul social al Societății a fost Willbrook Platinum Business and Convention Center, Clădirea A, Etaj 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172 - 176, București, Sector 1. Începând cu 8 iulie 2022, noul sediu social al societății este clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia, Nr. 31-41, București, Sector 1.

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:

	<b>Țara de înregistrare</b>	<b>Natura activității</b>	<b>% deținere Societate la 31 decembrie 2022</b>	<b>% deținere Societate la 31 decembrie 2021</b>
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%
R.C.T.I Company	Romania	Servicii de construcții	51,01%	n/a
Impact Alliance Architecture	Romania	Servicii de arhitectura	51%	n/a

Societatea este una dintre primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare în Romania, 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 2022, activitatea Impact Developer & Constructor SA a constat în principal în continuarea dezvoltării 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 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 neauditate întocmite pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022.

Situațiile Financiare Individuale Preliminare și Neauditate la data și pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 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 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