

ADUNAREA GENERALA ORDINARA A ACTIONARILOR „IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR” S.A.

Sediul Impact, Romania, Bucuresti, Drumul Padurea Mogosoaia Nr. 31-41, etaj 2, cod postal 014043,
HOTARAREA NR. 1 din 29.04.2024, ora 10.00

I. Convocarea

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

- publicarea Convocatorului in:
 - o Monitorul Oficial al Romaniei Partea a IV-a 1569/29.03.2024;
 - o Ziarul Bursa din 29.03.2024;
- instiintarea Bursei de Valori Bucuresti la data de 27.03.2024, si a ASF la data de 28.03.2024;
- afisarea la sediul Societatii si pe site-ul Societatii www.impactsa.ro

II. Cvorumul

La Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor IMPACT DEVELOPER& CONTRACTOR S.A. (denumita, in continuare "Societatea"), au participat actionarii reprezentand 89,1378% din numarul total de voturi, si 89,1100% din capitalul social subscris si varsat respectiv:

- 2,108,058,205 actiuni din numarul total de 2,365,679,951 actiuni,
- 2,108,058,205 voturi din numarul total de 2,364,941,410 drepturi de vot.

Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor este statutar raportat la dispozitiile art.13 din Actul Constitutiv al Societatii si legala raportat la cerintele Legii societatilor nr. 31/1990, republicata, modificata si completata.

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

1. Cu un numar total de 2,108,058,205 voturi valabil exprimate, reprezentand 2,108,058,205 actiuni si 89,1100% din capitalul social al Societatii si 89,1378% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2,108,058,205 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare s-a aprobat Raportul Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2023.
2. Cu un numar total de 2,108,058,205 voturi valabil exprimate, reprezentand 2,108,058,205 actiuni si 89,1100% din capitalul social al Societatii si 89,1378% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2,108,058,205 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare s-au aprobat Situatiile Financiare Anuale individuale pe anul 2023 intocmite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr.2844/2016 pentru aprobarea

reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS) si auditate potrivit Raportului auditorului financiar pentru exercitiul financiar 2023.

	Nota	31-Dec-23	31-Dec-22
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	8	36.102	21.545
Imobilizări necorporale		217	114
Creanțe imobilizate	12	62.143	67.197
Active aferente dreptului de utilizare	8	1.061	1.485
Investiții imobiliare	9	726.852	678.669
Active financiare	11	36.216	36.216
Total active imobilizate		862.591	805.226
Active circulante			
Stocuri	10	499.039	429.405
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	24.579	33.892
Alte active curente	12	6.721	14.854
Numerar și echivalente de numerar	13	35.778	46.857
Total active circulante		566.117	525.008
Total active		1.428.708	1.330.234
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	598.884	598.884
Prime de capital	14	41.462	40.493
Rezerva din reevaluare		-	3.001
Alte rezerve	14	39.642	38.318
Acțiuni proprii	15	(268)	(268)
Rezultatul reportat		203.955	160.755
Total capitaluri proprii		883.675	841.183
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	16	337.546	232.860
Datorii comerciale și alte datorii	17	6.203	12.260
Impozit amânat	23	73.920	81.058
Total datorii pe termen lung		417.669	326.178
Datorii curente			
Împrumuturi	16	51.528	97.491
Datorii comerciale și alte datorii	17	41.300	29.208
Datoria cu impozitul pe profit		(125)	(125)
Datorii aferente contractelor	17	34.374	35.946
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	18	287	353
Total datorii curente		127.364	162.873
Total datorii		545.033	489.051
Total capitaluri proprii și datorii		1.428.708	1.330.234

	Nota	31-Dec-2023	31-Dec-2022
Venituri	19	61.535	75.027
Costul vânzării	19	(44.901)	(50.566)
Marja brută		16.634	24.461
Venituri nete din alte activități	19	-	1.361
Cheltuieli generale și administrative	20	(22.037)	(25.609)
Cheltuieli de comercializare		(2.346)	(3.771)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	21	7.043	(607)
Amortizare	8	(1.736)	(1.398)
Căștiguri din investiții imobiliare	9	49.503	77.660
Profit din exploatare		47.061	72.097
Venituri financiare	22	16.644	13.751
Cheltuieli financiare	22	(28.144)	(9.951)
Rezultatul financiar net (pierdere)		(11.500)	3.800
Profit înainte de impozitare		35.561	75.897
Impozitul pe profit (cheltuieli)/venit	23	6.931	(12.568)
Rezultatul perioadei		42.492	63.329

	Note	31-Dec-23	31-Dec-22
Profit net		42.492	63.329
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(40.438)	(67.482)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	9	(49.503)	(77.660)
(Câștig)/Pierdere din cedarea investițiilor imobiliare		2.023	(626)
Reluarea pierderii din deprecieri pentru PPE		(1.194)	251
Amortizarea imobilizărilor	8	1.736	1.398
Plăți bazate pe acțiuni	29	-	1.015
Ajustarea valorii stocurilor	10	(1.341)	(142)
Ajustarea valorii creanțelor	12	(530)	(486)
Venituri financiare	22	(16.644)	(13.751)
Costuri financiare	22	28.144	9.951
Alte ajustări din tranzacții fără numerar		3.803	-
Impozit pe profit amânat	23	(6.931)	12.568
Ajustări ale fondului de rulment		(30.162)	(114.336)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	12	9.843	26.822
Scăderea plăților anticipate	12	8.133	(976)
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	10	(52.536)	(167.795)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	17	4.463	28.548
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	18	(66)	(935)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(28.108)	(118.489)
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate filialelor	27	(1.927)	(43.894)
Rambursări de împrumuturi de la filiale	27	2.810	30.873
Investiții în filiale	27	-	(14.695)
Restituirea sumelor investite în filiale	27	1.513	31.154
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale	8	(530)	(1.864)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	9	(17.966)	(32.987)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	8	(2.853)	(14.978)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	8	213	1.538
Dividende încasate	27	3.770	1.041
Dobânzi încasate	27	2.590	3.640
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		(12.380)	(40.171)

	Note	31-Dec-23	31-Dec-22
Încasări din împrumuturi	16	174.884	291.137
Rambursarea principalului împrumuturilor	16	(119.581)	(184.682)
Încasări din majorare de capital	14	-	77.732
Achiziție de acțiuni proprii	15	-	(1.459)
Dividendele plătite	14	-	(11)
Dobândă plătită	16	(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		(11.079)	10.685
Numerar și echivalente de numerar la 1 Ianuarie	13	46.857	36.171
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	13	35.778	46.857

3. Cu un numar total de 2,108,058,205 voturi valabil exprimate, reprezentand 2,108,058,205 actiuni si 89,1100% din capitalul social al Societatii si 89,1378% din numarul total de drepturi de vot,

dintre care 2,108,058,205 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare s-au aprobat Situatiile Financiare Anuale consolidate pe anul 2023 intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS) si auditate potrivit Raportului auditorului financiar pentru exercitiul financiar 2023.

	<u>Nota</u>	<u>31 Decembrie 2023</u>	<u>31 Decembrie 2022</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	99.365	65.648
Imobilizări necorporale		632	534
Fond comercial		3.543	3.543
Active aferente dreptului de utilizare	7	3.300	4.317
Investiții imobiliare	8	676.297	653.725
		<u>783.137</u>	<u>727.767</u>
Total active imobilizate			
Active circulante			
Stocuri	9	622.609	617.698
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	14.212	25.561
Plăți în avans și alte active circulante	10	7.068	17.228
Numerar si echivalente de numerar	11	51.293	55.108
		<u>695.182</u>	<u>715.595</u>
Total active circulante		<u>1.478.319</u>	<u>1.443.362</u>
Total active			
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	12	598.884	598.884
Prime de capital		41.462	40.493
Rezerva din reevaluare		-	3.001
Alte rezerve	12	41.590	40.266
Acțiuni proprii	13	(268)	(268)
Rezultatul reportat		227.204	197.390
Capitaluri proprii atribuibile companiei mamă		<u>908.872</u>	<u>879.766</u>
Participație minoritară		8.718	9.854
Total capitaluri proprii		<u>917.590</u>	<u>889.620</u>
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	14	346.658	271.207
Datorii comerciale si alte datorii	15	5.995	6.124
Impozit amânat	21	76.864	81.058
Total datorii pe termen lung		<u>429.517</u>	<u>358.389</u>

	<u>Nota</u>	<u>31 Decembrie 2023</u>	<u>31 Decembrie 2022</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	14	66.976	119.919
Datorii comerciale si alte datorii	15	22.821	33.726
Datoria cu impozitul pe profit	15	2.234	1.885
Datorii aferente contractelor	15	38.894	39.470
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	16	287	353
Total datorii curente		131.212	195.353
Total datorii		560.729	553.742
Total capitaluri proprii si datorii		1.478.319	1.443.362

	<u>Nota</u>	<u>Perioadă de 12 luni încheiată la</u>	
		<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
Venituri	17	171.217	219.199
Costul vânzărilor	17	(114.043)	(148.508)
Marja brută		57.174	70.691
Venituri nete din alte activități		-	7.306
Cheltuieli generale și administrative	18	(35.309)	(30.182)
Cheltuieli de comercializare		(3.702)	(5.515)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	19	(5.076)	(8.567)
Amortizare	7	(4.005)	(2.323)
Câștiguri din investiții imobiliare	8	43.137	77.660
Profit din exploatare		52.219	109.070
Venituri financiare	20	10.979	11.626
Cheltuieli financiare	20	(34.321)	(17.867)
Rezultatul financiar net (pierdere)		(23.342)	(6.241)
Profit înainte de impozitare		28.877	102.829
Cheltuieli cu impozitul pe profit	21	228	(18.062)
Rezultatul perioadei		29.105	84.767
- Interese care nu controlează		2.294	(856)
- Societatea mamă		26.811	85.623
Profitul pe acțiune	27	0,0123	0,0364

	Note	Perioada de 12 luni încheiată la	
		31-dec-2023	31-dec-2022
Profit net		29.105	84.767
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(7.357)	(47.231)
Căştiguri din evaluarea investiţiilor imobiliare	8	(43.137)	(77.660)
Pierdere (câştig) din cedarea imobilizărilor corporale	7	2.002	(660)
Reluarea pierderii din deprecieri pentru imobilizările corporale	7	(5.037)	7.757
Amortizarea imobilizărilor	7	4.005	2.323
Plăţi bazate pe acţiuni	13	-	1.015
Ajustarea valorii stocurilor	19	13.408	(3.582)
Ajustarea valorii creanţelor	19	(1.711)	(727)
Venituri financiare	20	(10.979)	(11.626)
Costuri financiare	20	34.321	17.867
Impozit pe profit	21	(228)	18.062
Ajustări ale fondului de rulment		8.632	(86.849)
Scăderea/(creşterea) creanţelor comerciale şi altor creanţe	10	13.061	(11.254)
Scăderea plăţilor anticipate	10	10.160	(220)
Creşterea proprietăţilor imobiliare (stoc)	9	2.246	(80.690)
(Scădere)/creştere a comerţului, a altor datorii şi a datoriilor contractuale	15	(13.151)	13.067
(Scădere)/creşterea provizioanelor	16	(66)	(935)
Impozitul pe venit plătit		(3.617)	(6.817)
Fluxurile nete de numerar din activităţile de exploatare		30.381	(49.313)
Activităţi de investiţii			
Achiziţie de filiale	26	-	(5.130)
Achiziţie de imobilizări corporale	7	(978)	(40.006)
Încasări (achiziţii) din investiţii imobiliare	8	65	-
Achiziţie de acţiuni proprii	13	-	(1.459)
Cheltuieli cu investiţii imobiliare în curs de dezvoltare	8	-	(9.749)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	7	(17.842)	(569)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	7	(4.874)	816
Dobânzi încasate		-	366
Fluxuri nete de numerar din activităţi de investiţii		(23.629)	(55.731)
	Note	31-Dec-2023	31-Dec-2022
Activităţi financiare			
Încasări din împrumuturi	14	225.098	483.539
Rambursarea principalului împrumuturilor	14	(202.906)	(422.833)
Încasări din majorare de capital	12	-	77.732
Dividendele plătite	12	(3.430)	(11)
Dobândă plătită	14	(29.330)	(20.312)
Fluxuri nete de numerar din activităţi de finanţare		(10.567)	118.115
Creştere netă a numerarului şi a echivalentelor de numerar		(3.815)	13.071
Sold iniţial Numerar şi echivalente de numerar	11	55.108	42.037
Sold final Numerar şi echivalente de numerar	11	51.293	55.108

4. Cu un numar total de 2,108,058,205 voturi valabil exprimate, reprezentand 2,108,058,205 actiuni si 89,1100% din capitalul social al Societatii si 89,1378% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2,019,108,205 voturi "pentru" reprezentand 95,7805% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare si 88,950,000 voturi „impotriva” reprezentand 4,2195% din numarul total de drepturi de vot exprimate s-a aprobat repartizarea profitului net realizat in anul 2023, in suma de 42.492.008 lei, conform propunerilor Consiliului de Administratie, astfel:
 - 1.323.000 lei rezerve legale;
 - 41.168.992 lei raman nerepartizati.
5. Cu un numar total de 1,983,914,869 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,983,914,869 actiuni si 83,8624% din capitalul social al Societatii si 83,8885% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 1,983,914,869 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de drepturi de vot exprimate, s-a aprobat descarcarea de gestiune a administratorilor pentru exercitiul financiar 2023. S-au inregistrat 124,143,336 „abtineri”.
6. Cu un numar total de 2,108,058,205 voturi valabil exprimate, reprezentand 2,108,058,205 actiuni si 89,1100% din capitalul social al Societatii si 89,1378% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2,106,449,063 voturi "pentru" reprezentand 99,9237% din numarul total de voturi exprimate si 1,609,142 voturi „impotriva” reprezentand 0,0763% din numarul total de drepturi de vot exprimate, s-a aprobat Raportul de Remunerare pentru Administratori și Directorul General al Impact Developer & Contractor SA, aferent anului 2023, votului consultativ al AGOA, avand in vedere prevederile art. 107, paragraful (6) din Legea nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, republicata.
7. Cu un numar total de 1,533,995,437 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,533,995,437 actiuni si 64,8437% din capitalul social al Societatii si 64,8640% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 145,895,437 voturi "pentru" reprezentand 9,5108% din numarul total de voturile exprimate si 1,388,100,000 voturi „impotriva” reprezentand 90,4892% din numarul total de drepturi de vot exprimate, s-a respins programul de activitate si a bugetului de venituri si cheltuieli pentru exercitiul financiar 2024, in conformitate cu materialele de prezentare. S-au inregistrat 574,062,768 „abtineri”.

Contul de profit și pierdere (EUR)	Total 2024	%
Venituri	45.879.617	100%
Costul cu proprietățile imobiliare vândute	(29.975.200)	65%
Profit brut	15.904.418	
Marjă brută	35%	
Alte cheltuieli din exploatare	(8.397.651)	18%
Cheltuieli variabile	(1.577.841)	3%
Cheltuieli generate și administrative	(5.113.080)	11%
Depreciere	(956.730)	2%
Contingente	(750.000)	2%
Profit operațional	7.506.767	
% Profit operațional / Venituri	16%	
Rezultat financiar, net	(6.139.994)	13%
EBT	1.366.773	
	3%	
Impozit pe profit	(218.684)	0%
Profitul perioadei	1.148.089	
% Profit net / Venituri	3%	
EBITDA	8.463.497	
% EBITDA / Venituri	18%	

8. Cu un numar total de 2,108,058,205 voturi valabil exprimate, reprezentand 2,108,058,205 actiuni si 89,1100% din capitalul social al Societatii si 89,1378% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 741,658,205 voturi "pentru" reprezentand 35,182% din numarul total de voturi exprimate si 1,366,400,000 voturi „impotriva” reprezentand 64,8179% din numarul total de drepturi de vot exprimate s-a respins propunerea de auditor financiar extern, pentru exercitiul financiar 2024.
9. Cu un numar total de 2,108,058,205 voturi valabil exprimate, reprezentand 2,108,058,205 actiuni si 89,1100% din capitalul social al Societatii si 89,1378% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2,108,058,205 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare s-a aprobat remuneratia cuvenita membrilor Consiliului de Administratie si Presedintelui Consiliului de Administratie, respectiv 3.000 Euro brut/luna pentru membrii Consiliului de Administratie si 4.600 Euro brut/luna pentru Presedintele Consiliului de Administratie.
10. Cu un numar total de 2,019,108,205 voturi valabil exprimate, reprezentand 2,019,108,205 actiuni si 85,3500% din capitalul social al Societatii si 85,3767% din numarul total de

drepturi de vot, dintre care 2,019,108,205 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare s-a aprobat revocarea doamnei Scarlat Alina Ruxandra din functia de administrator, ca urmare a renuntarii la mandatul de administrator. S-au inregistrat 88,950,000 „abtineri”.

11. Cu un numar total de 1,504,342,959 voturi valabil exprimate, reprezentand 1,504,342,959 actiuni si 63,5903% din capitalul social al Societatii si 63,6102% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 1,504,342,959 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi exprimate, s-a aprobat alegerea domnului Dan Octavian Voiculescu, in functia de administrator, pentru un mandat incepand cu data de 29 aprilie 2024 pana la 28 aprilie 2025 si imputernicirea Presedintelui Consiliului de Administratie sa semneze contractul de mandat intre Societatea si administratorul ales. S-au inregistrat 603,715,246 „abtineri”.
12. Cu un numar total de 2,108,058,205 voturi valabil exprimate, reprezentand 2,108,058,205 actiuni si 89,1100% din capitalul social al Societatii si 89,1378% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2,106,449,063 voturi "pentru" reprezentand 99,9237% din numarul total de voturi exprimate si 1,609,142 voturi „impotriva” reprezentand 0,0763% din numarul total de drepturi de vot exprimate, s-a aprobat actualizarea actului constitutiv cu noua componenta a Consiliului de Administratie si imputernicirea doamnei Iuliana Mihaela Urda sa semneze actul constitutiv actualizat.
13. Cu un numar total de 2,108,058,205 voturi valabil exprimate, reprezentand 2,108,058,205 actiuni si 89,1100% din capitalul social al Societatii si 89,1378% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2,108,058,205 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare s-a aprobat imputernicirea, cu posibilitatea de substituire, a dnei Iuliana Mihaela Urda pentru a semna in numele actionarilor hotararea Adunarii, precum si orice alte documente in legatura cu aceasta si pentru a indeplini oricare si toate formalitatile stipulate de lege in vederea obtinerii inregistrarii si asigurarii opozabilitatii hotararii Adunarii fata de terti.
14. Cu un numar total de 2,108,058,205 voturi valabil exprimate, reprezentand 2,108,058,205 actiuni si 89,1100% din capitalul social al Societatii si 89,1378% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2,108,058,205 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare s-a aprobat data de 21 mai 2024 ca data de inregistrare care serveste la identificarea actionarilor Societatii asupra carora se rasfrang efectele hotararilor adoptate in cadrul Adunarii („Data de Inregistrare”).
15. Cu un numar total de 2,108,058,205 voturi valabil exprimate, reprezentand 2,108,058,205 actiuni si 89,1100% din capitalul social al Societatii si 89,1378% din numarul total de drepturi de vot, dintre care 2,108,058,205 voturi "pentru" reprezentand 100% din numarul total de voturi detinute de actionarii prezenti in Adunare s-a aprobat data de 20 mai 2024 ca ex-date.

Presedintele Consiliului de Administratie
Iuliana Mihaela Urda