

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE PRELIMINARE ȘI NEAUDITATE LA DATA
ȘI PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

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

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	94.176	99.365
Imobilizări necorporale	1.011	632
Fond comercial	3.543	3.543
Active aferente dreptului de utilizare	1.570	3.300
Investiții imobiliare	704.165	676.297
Total active imobilizate	804.466	783.137
Active circulante		
Stocuri	486.858	622.609
Creațe comerciale și alte creanțe	44.576	14.212
Plăți în avans și alte active circulante	4.929	7.068
Numerar și echivalente de numerar	71.971	51.293
Total active circulante	608.333	695.182
Total active	1.412.799	1.478.319
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	598.699	598.884
Prime de capital	41.379	41.462
Alte rezerve	42.445	41.590
Acțiuni proprii	-	(268)
Rezultatul reportat	273.284	227.204
Capitaluri proprii atribuibile companiei mamă	955.806	908.872
Participație minoritară	7.979	8.718
Total capitaluri proprii	963.786	917.590
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi	181.158	346.658
Datorii comerciale și alte datorii	5.832	5.995
Impozit amânat	78.461	76.864
Total datorii pe termen lung	265.451	429.517

	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
Datorii curente		
Împrumuturi	135.960	66.976
Datorii comerciale și alte datorii	24.540	22.821
Datoria cu impozitul pe profit	7.617	2.234
Datorii aferente contractelor	15.315	38.894
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	131	287
Total datorii curente	183.562	131.212
Total datorii	449.013	560.729
Total capitaluri proprii și datorii	1.412.799	1.478.319

	Perioada încheiată la 31 decembrie	
	2024	2023
Venituri	308.256	171.217
Costul vânzărilor	(221.619)	(116.953)
Marja brută	86.637	54.264
Cheltuieli generale și administrative	(33.382)	(36.404)
Cheltuieli de comercializare	(2.701)	(3.702)
Alte venituri operaționale net	36.914	21.931
Alte cheltuieli operaționale net	(12.166)	(27.007)
Câștiguri din investiții imobiliare	27.602	43.137
Profit din exploatare	102.903	52.219
Venituri financiare	1.902	10.979
Cheltuieli financiare	(34.928)	(34.321)
Rezultatul financiar net (pierdere)	(33.026)	(23.342)
Profit înainte de impozitare	69.878	28.877
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(10.645)	228
Rezultatul perioadei, din care:	59.232	29.105
- <i>aferent participației minoritare</i>	1.916	2.294
- <i>aferent participației majoritare</i>	57.316	26.811

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii ale companiei mama	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024	598.884	41.462	-	41.590	(268)	227.204	908.872	8.718	917.590
Elemente ale rezultatului global									
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	57.316	57.316	1.916	59.232
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	57.316	57.316	1.916	59.232
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	(185)	(83)	-	-	268	-	-	-	-
Dividende acordate acționarilor Societății	-	-	-	-	-	-	-	(2.655)	(2.655)
Constituire rezerve legale	-	-	-	855	-	(855)	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	-	-	(10.381)	(10.381)	-	(10.381)
Sold la 31 decembrie 2024	598.699	41.379	-	42.445	-	273.284	955.806	7.980	963.786

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii ale companiei mama	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
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	-	-	-	-	-	26.811	26.811	2.294	29.105
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	26.811	26.811	2.294	29.105
Acțiuni proprii	-	969	-	-	-	(969)	-	-	-
Dividende acordate acționarilor Societății	-	-	-	-	-	-	-	(3.430)	(3.430)
Constituire rezerve legale	-	-	-	1.323	-	(1.323)	-	-	-
Rezerve din reevaluare	-	-	(3.001)	-	-	3.001	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	1	-	2.294	2.295	-	2.295
Sold la 31 decembrie 2023	598.884	41.462	-	41.590	(268)	227.204	908.872	8.718	917.590

	Perioada încheiată la 31 decembrie	
	2024	2023
Profit net	59.232	29.105
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:	4.065	(7.357)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	(30.486)	(43.137)
Pierdere (Câștig) din cedarea imobilizărilor corporale	(193)	2.002
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE	(30)	(5.037)
Amortizarea imobilizărilor	4.790	4.005
Ajustarea valorii stocurilor	(20.329)	13.408
Ajustarea valorii creanțelor	6.640	(1.712)
Venituri financiare	(1.901)	(10.979)
Costuri financiare	34.928	34.321
Impozit pe profit	10.645	(228)
Ajustări ale fondului de rulment	75.328	8.632
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	(37.004)	13.061
Scăderea plăților în avans	2.139	10.160
Creșterea proprietăților imobiliare (stoc)	137.501	2.245
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	(23.487)	(13.151)
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	(156)	(66)
Impozitul pe venit plătit	(3.665)	(3.617)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare	138.625	30.380
Activități de investiții		
Achiziție de imobilizări corporale	(2.365)	(978)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare	1.041	65
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	(1.791)	-
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	14.712	(17.842)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	-	(4.874)
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții	11.596	(23.629)
Activități financiare		
Încasări din împrumuturi	102.546	225.098
Rambursarea principalului împrumuturilor	(198.398)	(202.906)
Dividende plătite	(2.655)	(3.430)
Dobândă plătită	(31.036)	(29.329)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare	(129.543)	(10.567)
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar	20.678	(3.816)
Sold inițial Numerar și echivalente de numerar	51.293	55.108
Sold final Numerar și echivalente de numerar	71.971	51.293

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”) pentru anul 2024.

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la 31 decembrie 2024 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

	Tara de înregistrare	Natura activității	Dețineri ale Grupului la 31 decembrie 2024	Dețineri ale Grupului la 31 decembrie 2023
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management 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 & Sales SRL	România	Intermedieri financiară	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
RCTI Company SRL	România	Construcție imobiliară	51,01%	51,01%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Servicii arhitectura și proiectare	51%	51%
Impact Alliance Moldova SRL	Romania	Servicii construcții	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 lansat conceptul de ansamblu rezidențial pe piața românească. Începând din anul 1996, Societatea este cotate la Bursa de Valori București (BVB).

În 2024, activitatea Grupului a constat în principal din dezvoltarea și vânzarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Băneasa, Luxuria Residence din București 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 2024.

Situațiile Financiare Consolidate Preliminare și Neauditate la data și pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 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 PRELIMINARE INDIVIDUALE NEAUDITATE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 31 DECEMBRIE 2024**

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

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

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	47.144	36.102
Imobilizări necorporale	640	217
Creanțe imobilizate	71.150	62.143
Active aferente dreptului de utilizare	-	1.061
Investiții imobiliare	754.571	726.852
Active financiare	47.474	36.216
Total active imobilizate	920.980	862.591
Active circulante		
Stocuri	402.452	499.039
Creanțe comerciale și alte creanțe	14.434	24.579
Alte active curente	4.755	6.721
Numerar și echivalente de numerar	37.648	35.778
Total active circulante	459.288	566.117
Total active	1.380.268	1.428.708
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	598.699	598.884
Prime de capital	41.379	41.462
Alte rezerve	39.642	39.642
Acțiuni proprii	-	(268)
Rezultatul reportat	288.755	203.955
Total capitaluri proprii	968.475	883.675
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi	180.873	337.546
Datorii comerciale și alte datorii	6.857	6.203
Impozit amânat	81.175	73.920
Total datorii pe termen lung	268.906	417.669

	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
Datorii curente		
Împrumuturi	118.310	51.528
Datorii comerciale și alte datorii	9.032	41.300
Datoria cu impozitul pe profit	4.788	(125)
Datorii aferente contractelor	10.627	34.374
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	131	287
Total datorii curente	142.887	127.364
Total datorii	411.793	545.033
Total capitaluri proprii și datorii	1.380.268	1.428.708

	Perioadă încheiată la 31 decembrie	
	2024	2023
Venituri	162.938	61.535
Costul vânzărilor	(113.237)	(46.637)
Marja brută	49.702	14.989
Cheltuieli generale și administrative	(23.087)	(22.037)
Cheltuieli de comercializare	(1.988)	(2.346)
Alte venituri operaționale	26.961	16.817
Alte cheltuieli operaționale	(6.067)	(9.774)
Câștiguri din investiții imobiliare	29.545	49.503
Profit din exploatare	75.066	47.061
Venituri financiare	56.065	16.644
Cheltuieli financiare	(34.289)	(28.144)
Rezultatul financiar net (pierdere)	21.776	(11.500)
Profit înainte de impozitare	96.842	35.561
Impozitul pe profit (cheltuieli)/venit	(12.043)	6.931
Rezultatul perioadei	84.799	42.492

	Capital social	Prime de capital	Rezervă din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024	598.884	41.462	-	39.642	(268)	203.955	883.675
Elemente ale rezultatului global							
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	84.799	84.799
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	84.799	84.799
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	(185)	(83)	-	-	268	-	-
Sold la 31 decembrie 2024	598.699	41.379	-	39.642	-	288.755	968.474

	Capital social	Prime de capital	Rezervă din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni 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	-	-	-	-	-	42.492	42.492
Total alte elemente ale rezultatului global						42.492	42.492
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	969	-	-	-	(969)	-
Constituire rezerve legale	-	-	-	1.323	-	(1.323)	-
Rezerve din reevaluare	-	-	(3.001)	-	-	3.001	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	1	-	(1)	-
Sold la 31 decembrie 2023	598.884	41.462	-	39.462	(268)	203.955	883.675

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Profit net	84.799	42.492
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:	(57.667)	(40.438)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	(29.545)	(49.503)
Câștig din cedarea imobilizărilor corporale	-	2.023
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE	(10.040)	(1.194)
Amortizare	1.775	1.736
Deprecierea stocurilor	(6.845)	(1.341)
Deprecierea imobilizărilor	(8.053)	-
Deprecierea creanțelor	3.173	(530)
Venituri financiare	(54.588)	(16.644)
Costuri financiare	34.289	28.144
Alte ajustări din tranzacții fără numerar	-	3.803
Impozit pe profit amânat	12.167	(6.931)
Ajustări ale fondului de rulment	50.678	(30.162)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	1.976	9.843
Scăderea plăților anticipate	1.966	8.133
Scăderea/((creșterea) proprietăților imobiliare (stoc)	95.399	(52.536)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	(48.507)	4.463
(Scăderea)/Creșterea provizioanelor	(156)	(66)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare	77.810	(28.108)
Activități de investiții		
Împrumuturi acordate filialelor	(3.726)	(1.927)
Rambursări de împrumuturi de la filiale	3.420	2.810
Sume investite în filiale	(3.235)	1.513
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale	(1.418)	(530)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare	1.041	(17.966)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	(2.763)	-
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	(815)	(2.853)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	-	213
Dividende încasate	49.633	3.770
Dobânzi încasate	1.280	2.590
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții	(43.354)	(12.380)
Încasări din împrumuturi	69.145	174.884
Rambursarea principalului împrumuturilor	(157.837)	(119.581)
Dividendele plătite	-	-
Dobândă plătită	(30.602)	(25.894)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare	(119.294)	29.409
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar	1.870	(11.079)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	35.778	46.857
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	37.648	35.778

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:

	Țara de înregistrare	Natura activității	% dețineri IMPACT la 31 decembrie 2024	% dețineri IMPACT la 31 decembrie 2023
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL	România	Administrare imobile	66,90%	6.23%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	99%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance & Sales SRL	România	Intermedieri financiare	99%	99%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	99%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	99%
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	99%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Alliance Architecture SRL	România	Servicii de proiectare și arhitectură	51%	51%
R.C.T.I Company	România	Servicii de construcții	51%	51%
Impact Alliance Moldova SRL	România	Servicii de construcții	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, iar din anul 1996, Societatea este listată la Bursa de Valori București (BVB).

În 2024, activitatea Impact Developer & Contractor SA a constat în principal în dezvoltarea și vânzarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Băneasa București și Boreal Plus din Constanța.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

a) Declarație 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 2024.

Situațiile Financiare Individuale Preliminare și Neauditate la data și pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**PRELIMINARY UNAUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE PERIOD ENDED 31 DECEMBER 2024**

**PREPARED IN ACCORDANCE WITH
INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS
AS ENDORSED BY THE EUROPEAN UNION**

CONTENTS:**PAGE:**

PRELIMINARY UNAUDITED CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	2 – 3
PRELIMINARY UNAUDITED CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME	4
PRELIMINARY UNAUDITED CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY	5 – 6
PRELIMINARY UNAUDITED CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS	7
NOTES TO THE PRELIMINARY UNAUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	8 - 9

	31-Dec-2024	31-Dec-2023
ASSETS		
Non-current assets		
Property, plant, and equipment	94,176	99,365
Intangible assets	1,011	632
Goodwill	3,543	3,543
Right of use assets	1,570	3,300
Investment property	704,165	676,297
Total non-current assets	804,466	783,137
Current assets		
Inventories	486,858	622,609
Trade and other receivables	44,576	14,212
Prepayments and other current assets	4,929	7,068
Cash and cash equivalents	71,971	51,293
Total current assets	608,333	695,182
Total assets	1,412,799	1,478,319
SHAREHOLDERS' EQUITY AND LIABILITIES		
Shareholders' equity		
Share capital	598,699	598,884
Share premium	41,379	41,462
Other reserves	42,445	41,590
Own shares	-	(268)
Retained earnings	273,284	227,204
Equity attributable to equity holders of the parent	955,806	908,872
Non-controlling Interest	7,979	8,718
Total equity	963,786	917,590
Non-current liabilities		
Loans and borrowings	181,158	346,658
Trade and other payables	5,832	5,995
Deferred tax liability	78,461	76,864
Total non-current liabilities	265,451	429,517

	31-Dec-2024	31-Dec-2023
Current liabilities		
Loans and borrowings	135,960	66,976
Trade and other payables	24,540	22,821
Income Tax Payables	7,617	2,234
Contract liabilities	15,315	38,894
Provisions for risk and charges	131	287
Total current liabilities	183,562	131,212
Total liabilities	449,013	560,729
Total shareholders' equity and liabilities	1,412,799	1,478,319

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
PRELIMINARY UNAUDITED CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT
OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD ENDED
31 DECEMBER 2024



(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

	Period ended as at 31 December	
	2024	2023
Revenue	308,256	171,217
Cost of sales	(221,619)	(114,043)
Gross profit	86,637	57,174
General and administrative expenses	(33,382)	(36,404)
Marketing expenses	(2,701)	(3,702)
Other income	36,914	21,931
Other expenses	(12,166)	(27,007)
Gains from investment properties	27,602	43,137
Operating profit	102,903	52,219
Finance income	1,902	10,979
Finance cost	(34,928)	(34,321)
Finance result net (loss)	(33,026)	(23,342)
Profit before income tax	69,878	28,877
Income tax credit/(charge)	(10,645)	228
Profit for the period, out of which	59,232	29,105
Attributable to:		
-Non-Controlling Interests	1,916	2,294
-Equity holders of the parent	57,316	26,811

	Share capital	Share premium	Revaluation on reserves	Other reserves	Own shares	Retained earnings	Total equity attributable to equity holders of the parent	Non-controlling interest	Total equity
Balance as at 01 of January 2024	598,884	41,462	-	41,590	(268)	227,204	908,872	8,718	917,590
Other comprehensive income									
Profit for the period	-	-	-	-	-	57,316	57,316	1,916	59,232
Total other comprehensive income	-	-	-	-	-	57,316	57,316	1,916	59,232
Own shares acquired or cancelled during the year	(185)	(83)	-	-	268	-	-	-	-
Dividends granted to shareholders	-	-	-	-	-	-	-	(2,655)	(2,655)
Legal reserves	-	-	-	855	-	(855)	-	-	-
Other changes in equity	-	-	-	-	-	(10,381)	(10,381)	-	(10,381)
Balance as of 31 December 2024	598,699	41,379	-	42,445	-	273,284	955,806	7,980	963,786

	Share capital	Share premium	Revaluation reserves	Other reserves	Own shares	Retained earnings	Total equity attributable to equity holders of the parent	Non-controlling interest	Total equity
Balance as at 01 of January 2023	598,884	40,493	3,001	40,266	(268)	197,390	879,766	9,854	889,620
Other comprehensive income									
Profit for the period	-	-	-	-	-	26,811	26,811	2,294	29,105
Total other comprehensive income	-	-	-	-	-	26,811	26,811	2,294	29,105
Own shares	-	969	-	-	-	(969)	-	-	-
Dividends granted to shareholders	-	-	-	-	-	-	-	(3,430)	(3,430)
Legal reserves	-	-	-	1,323	-	(1,323)	-	-	-
Revaluation reserves	-	-	(3,001)	-	-	3,001	-	-	-
Other changes in equity	-	-	-	1	-	2,294	2,295	-	2,295
Balance as of 31 December 2023	598,884	41,462	-	41,590	(268)	227,204	908,872	8,718	917,590

This is a free translation from the original Romanian version.

	Period ended as at 31 December	
	2024	2023
Net profit	59,232	29,105
Adjustments to reconcile profit for the period to net cash flows:	4,065	(7,357)
Loss (Gain) from revaluation of Investment property	(30,486)	(43,137)
Gains from disposal of PPE	(193)	2,002
Reversal of impairment loss of PPE	(30)	(5,037)
Impairment of PPE	4,790	4,005
Impairment of inventories	(20,329)	13,408
Impairment of receivables	6,640	(1,712)
Finance income	(1,901)	(10,979)
Finance costs	34,928	34,321
Income tax	10,645	(228)
Working capital adjustments	75,328	8,632
Decrease/(increase) in trade receivables and other receivables	(37,004)	13,061
Decrease in prepayments	2,139	10,160
Increase in inventory property	137,501	2,245
(Decrease)/increase in trade, other payables, and contract liabilities	(23,487)	(13,151)
(Decrease)/increase in provisions	(156)	(66)
Income tax paid	(3,665)	(3,617)
Net cash flows from operating activities	138,625	30,380
Investing activities		
Purchase of property, plant and equipment	(2,365)	(978)
Proceeds (expenditure) from investment property	1,041	65
Expenditure on investment property under development	(1,791)	-
Expenditure on PPE under development	14,712	(17,842)
Proceeds from sale of non-current assets	-	(4,874)
Net cash flows from investing activities	11,596	(23,629)
Cash flows from financing activities:		
Proceeds from borrowings	102,546	225,098
Repayment of principal of borrowings	(198,398)	(202,906)
Dividends paid	(2,655)	(3,430)
Interest paid	(31,036)	(29,329)
Net cash used in financing activities	(129,543)	(10,567)
Net increase / (decrease) of cash and equivalents	20,678	(3,816)
Opening balance of Cash and equivalents	51,293	55,108
Closing balance of Cash and equivalents	71,971	51,293

1. REPORTING ENTITY

The Impact Developer & Contractor S.A financial statements (“the Company” or “the Parent”) reported in consolidated version for 12 months period ended as at 31 of December 2024, shows the subsidiaries financial review of IMPACT business group as well.

The Consolidated Financial Statements for the period ended 31 of December 2024 include the Company and its subsidiaries financial information (together referred to as the „Group”) as follows:

Company	Country of registration	Nature of activity	% Owned by the Group as at 31 December 2024	% Owned by the Group as at 31 December 2023
Clearline Development and Management SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Spatzioo Management SRL	Romania	Property management	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Bergamot Development SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Impact Finance & Sales SRL	Romania	Administration	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Aria Verdi Development SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
R.C.T.I. Company SRL	Romania	Construction works	51.01%	51.01%
Impact Alliance Architecture	Romania	Architecture services	51%	51%
IMPACT Alliance Moldova SRL	Romania	Construction works	51%	51%

The Company is one of the first active companies in the field of real estate development in Romania, being founded in 1991 through public subscription. In 1995, the Company introduced the concept of residential complex on the Romanian market. Starting from 1996, the Company is traded on the Bucharest Stock Exchange (BVB).

During 2024, the activity of the Group was the development of the residential projects in Greenfield Baneasa as well as the selling of the finalized projects in Greenfield Baneasa and Luxuria Residence from Bucharest, and Boreal Plus from Constanta.

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Declaration of conformity

The Preliminary Unaudited Consolidated Financial Statements have been prepared in accordance with the Ministry of Public Finance Order no. 2844/2016, with subsequent amendments, is in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) adopted by the European Union (EU), except for IAS 21 The effects of changes in foreign exchange rates regarding functional currency, except for the provisions of IAS 20 Accounting for Government Grants regarding the recognition of revenue from green certificates, except for the provisions of IFRS 15 Revenue from contracts with customers regarding the revenue from taxes of connection to the distribution grid. These exceptions do not affect the compliance of the financial statements of the Group and the Company with IFRS adopted by the EU. The Consolidated Financial Statements are available on the company and Bucharest Stock Exchange website once they are approved by the Board of Directors and General Shareholders Meeting.

These Unaudited Preliminary Consolidated Financial Statements have been drawn-up prior to the completion of all internal review and analysis procedures, as well as prior to the completion of the independent audit and, as such, may be subjected to changes; at the same time, these statements do not include the information required for a complete set of financial statements, as defined by IFRS.

The Financial Statements shown here include only Preliminary Consolidated Statement of Financial Position, Preliminary Consolidated Statement of Comprehensive Income, Preliminary Consolidated Statement of Cash Flows, Preliminary Consolidated Statement of Changes in Equity and Basis of preparation to the Unaudited Preliminary Consolidated Financial Statements drawn up for the financial year ended as at 31 December 2024.

The Unaudited Preliminary Consolidated Financial Statements as of and for the financial year ended as at 31 December 2024 have not been audited nor reviewed by an independent auditor.

(b) Use of estimates and professional judgments

Preparing these Unaudited Preliminary Consolidated Financial Statements means that the Company's management uses reasoning, estimates and hypotheses that affect the application of accounting policies, and the acknowledged value of the assets, debts, revenues and expenses. Actual results may differ from the estimated values.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

**PRELIMINARY UNAUDITED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE YEAR ENDED 31 OF DECEMBER 2024**

**PREPARED IN ACCORDANCE WITH
MINISTRY OF FINANCE ORDER NO 2844/2016 FOR THE APPROVAL OF ACCOUNTING REGULATIONS
IN ACCORDANCE WITH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS**

CONTENT:**PAGE:**

PRELIMINARY UNAUDITED SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	2 -3
PRELIMINARY UNAUDITED SEPARATE STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME	4
PRELIMINARY UNAUDITED SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY	5 - 6
PRELIMINARY UNAUDITED SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOW	7
NOTES TO THE PRELIMINARY UNAUDITED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	8 - 9

	31-Dec-24	31-Dec-23
ASSETS		
Non-current assets		
Tangible assets	47,144	36,102
Intangible assets	640	217
Non-current receivables	71,150	62,143
Right of use assets	-	1,061
Investment property	754,571	726,852
Investments in subsidiaries	47,474	36,216
Total non-current assets	920,980	862,591
Current assets		
Inventories	402,452	499,039
Trade and other receivables	14,434	24,579
Other current assets	4,755	6,721
Cash and cash equivalents	37,648	35,778
Total current assets	459,288	566,117
Total assets	1,380,268	1,428,708
SHAREHOLDERS' EQUITY AND LIABILITIES		
Shareholders' equity		
Share capital	598,699	598,884
Share premium	41,379	41,462
Other reserves	39,642	39,642
Own shares	-	(268)
Retained earnings	288,755	203,955
Total equity	968,475	883,675
Non-current liabilities		
Loans and borrowings	180,873	337,546
Trade and other payables	6,857	6,203
Deferred tax liability	81,175	73,920
Total non-current liabilities	268,906	417,669

	31-Dec-24	31-Dec-23
Current liabilities		
Loans and borrowings	118,310	51,528
Trade and other payables	9,032	41,300
Income tax payable	4,788	(125)
Contract liabilities	10,627	34,374
Provisions for risks and charges	131	287
Total current liabilities	142,887	127,364
Total liabilities	411,793	545,033
Total equities and liabilities	1,380,268	1,428,708

	Period ended as at 31 December	
	2024	2023
Revenue	162,938	61,535
Cost of sales	(113,237)	(46,637)
Gross profit	49,702	14,989
General and administrative expenses	(23,087)	(22,037)
Marketing expenses	(1,988)	(2,346)
Other operating income	26,961	16,817
Other operating expenses	(6,067)	(9,744)
Gains on investment property	29,545	49,503
Operating profit	75,066	47,061
Financial income	56,065	16,644
Financial cost	(34,289)	(28,144)
Finance result net (loss)	21,776	(11,500)
Profit before tax	96,842	35,561
Income tax credit/(charge)	(12,043)	6,931
Profit of the period	84,799	42,492

	Share capital	Share premium	Revaluation reserve	Other reserves	Own shares	Retained earnings	Total equity
Balance as at 1 January 2024	598,884	41,462	-	39,642	(268)	203,955	883,675
Other comprehensive income							
Profit for the period						84,799	84,799
Total other comprehensive income						84,799	84,799
Own shares acquired or cancelled during the year	(185)	(83)	-	-	268	-	-
Balance as at 31 December 2024	598,699	41,379	-	39,642	-	288,755	968,474

	Share capital	Share premium	Revaluation reserve	Other reserves	Own shares	Retained earnings	Total equity
Balance as at 1 January 2023	598,884	40,493	3,001	38,318	(268)	160,755	841,183
Other comprehensive income							
Profit for the period	-	-	-	-	-	42,492	42,492
Total other comprehensive income	-	-	-	-	-	42,492	42,492
							-
Own shares acquired or cancelled during the year	-	969	-	-	-	(969)	-
Legal reserves	-	-	-	1,323	-	(1,323)	-
Revaluation reserves	-	-	(3,001)	-	-	3,001	-
Other changes in equity	-	-	-	1	-	1	-
Balance as at 31 December 2023	598,884	41,462	-	39,462	(268)	203,955	883,675

(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

	31-Dec-24	31-Dec -23
Net profit	84,799	42,492
Adjustments to reconcile profit for the period to net cash flows:	(57,667)	(40,438)
Valuation gains on investment property	(29,545)	(49,503)
Gain on sale PPE	-	2,023
Reversal of impairment loss PPE	(10,040)	(1,194)
Depreciation	1,775	1,736
Impairment of inventories	(6,845)	(1,341)
Impairment of PPE	(8,053)	-
Impairment of receivables	3,173	(530)
Financial income	(54,588)	(16,644)
Financial cost	34,289	28,144
Other non cash adjustments	-	3,803
Deferred tax expense	12,167	(6,931)
Working capital adjustments	50,678	(30,162)
Decrease/(increase) in trade receivables and other receivables	1,976	9,843
Decrease in prepayments	1,966	8,133
Decrease/(increase) in inventory	95,399	(52,536)
(Decrease)/increase in trade, other payables, and contract liabilities	(48,507)	4,463
(Decrease)/increase in provisions	(156)	(66)
Net cash flows used in operating activities	77,810	(28,108)
Cash flow from investing activities		
Loans granted to subsidiaries	(3,726)	(1,927)
Loan reimbursements collected from subsidiaries	3,420	2,810
Investments in subsidiaries	(3,235)	1,513
Purchase of property, plant and equipment	(1,418)	(530)
Proceeds (purchase) on investment property	1,041	(17,966)
Expenditure on investment property under development	(2,763)	-
Expenditure on PPE under development	(815)	(2,853)
Proceeds from sale of property, plant and equipment	-	213
Dividends received	49,633	3,770
Interest received	1,280	2,590
Net cash flows from investing activities	(43,354)	(12,380)
Cash flows from financing activities:		
Proceeds from borrowings	69,145	174,884
Repayment of principal of borrowings	(157,837)	(119,581)
Dividends paid	-	-
Interest paid	(30,602)	(25,894)
Net cash from financing activities	(119,294)	29,409
Net increase / (decrease) of cash and equivalents	1,870	(11,079)
Opening balance of Cash and equivalents	35,778	46,857
Closing balance of Cash and equivalents	37,648	35,778

1. REPORTING ENTITY

Impact Developer & Contractor SA (“the Company”) is a Company registered in Romania whose activity is the development of real estate.

The Company controls several other entities and prepares consolidated financial statements. According to the provisions of Law no. 24/2017, such entities shall also prepare separate financial statements.

The Company and its subsidiaries (together referred to as the „Group”) are as follows:

	Country of registration	Nature of activity	% Owned by the Company as at 31 December 2024	% Owned by the Company as at 31 December 2023
Clearline Development and Management SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Spatzioo Management SRL	Romania	Property management	66.90%	6.23%
Bergamot Development Phase II SRL	Romania	Real estate development	99%	99%
Bergamot Development SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Impact Finance & Sales SRL	Romania	Administration	99%	99%
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Real Estate development	99%	99%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	Romania	Real estate development	99%	99%
Aria Verdi Development SRL	Romania	Real estate development	99%	99%
Greenfield Property Management SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Architecture services	51%	51%
R.C.T.I. Company	Romania	Constructor	51%	51%
Impact Alliance Moldova SRL	Romania	Constructor	51%	51%

The Company is one of the first companies active in real estate development sector in Romania, being constituted in 1991 through public subscription. In 1995, the Company introduced the residential concept on the Romanian market. Since 1996, the Company’ securities are publicly traded in Bucharest Stock Exchange (BVB).

During 2024, the Company’s activity revolved around the Greenfield Baneasa residential complex in Bucharest and Boreal Plus in Constanta.

2. BASIS OF PREPARATION

a) Declaration of conformity

The Preliminary Unaudited Separate Financial Statements have been prepared in accordance with the Ministry of Public Finance Order no. 2844/2016, with subsequent amendments, is in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) adopted by the European Union (EU), except for IAS 21 The effects of changes in foreign exchange rates regarding functional currency, except for the provisions of IAS 20 Accounting for Government Grants regarding the recognition of revenue from green certificates, except for the provisions of IFRS 15 Revenue from contracts with customers regarding the revenue from taxes of connection to the distribution grid. These exceptions do not affect the compliance of the financial statements of the Group and the Company with IFRS adopted by the EU. The separate Financial Statements are available on the company and Bucharest Stock Exchange website once they are approved by the Board of Directors and General Shareholders Meeting.

These Unaudited Preliminary Separate Financial Statements have been drawn-up prior to the completion of all internal review and analysis procedures, as well as prior to the completion of the independent audit and, as such, may be subjected to changes; at the same time, these statements do not include the information required for a complete set of financial statements, as defined by IFRS.

The Financial Statements shown here include only Preliminary Separate Statement of Financial Position, Preliminary Separate Statement of Comprehensive Income, Preliminary Separate Statement of Cash Flows, Preliminary Separate Statement of Changes in Equity and Basis of preparation to the Unaudited Preliminary Separate Financial Statements drawn up for the financial year ended on 31 December 2024.

The Unaudited Preliminary Separate Financial Statements as of and for the financial year ended on 31 December 2024, have not been audited nor reviewed by an independent auditor.

b) Use of estimates and professional judgments

Preparing these Unaudited Preliminary Separate Financial Statements means that the Company's management uses reasoning, estimates and hypotheses that affect the application of accounting policies, and the acknowledged value of the assets, debts, revenues, and expenses. Actual results may differ from the estimated values.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis.