

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATA LA 31 DECEMBRIE 2023**

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	9 – 53

	<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
Total active imobilizate		783.137	727.767
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 și echivalente de numerar	11	51.293	55.108
Total active circulante		695.182	715.595
Total active		1.478.319	1.443.362
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		908.872	879.766
Participație minoritară		8.718	9.854
Total capitaluri proprii		917.590	889.620
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	14	346.658	271.207
Datorii comerciale și alte datorii	15	5.995	6.124
Impozit amânat	21	76.864	81.058
Total datorii pe termen lung		429.517	358.389

	<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

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2024 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	Nota	Perioadă de 12 luni încheiată la	
		31-dec-2023	31-dec-2022
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

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2024 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

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



No ta	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluar e	Alte rezerv e	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 proprietarilor 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	2.294	-	2.295
Sold la 31 decembrie 2023	598.884	41.462	-	41.590	268	227.204	908.872	8.718	917.590

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2024 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

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



Nota	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 2022	401.214	(4.475)	3.001	14.279	(841)	303.676	716.854	-	716.854
Elemente ale rezultatului global									
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
12 Majorare capital social	197.670	45.985	-	-	-	(165.923)	77.732	-	77.732
13 Achiziție acțiuni proprii	-	-	-	-	(442)	-	(442)	-	(442)
13 Plăți pe bază de acțiuni	-	(1.017)	-	-	1.015	-	(2)	-	(2)
12 Constituire rezerve legale	-	-	-	25.986	-	(25.986)	-	-	-
26 Achiziție de filiale	-	-	-	-	-	-	-	10.710	10.710
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	1	-	-	1	-	1
Sold la 31 decembrie 2022	598.884	40.493	3.001	40.266	(268)	197.390	879.766	9.854	889.620

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2024 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	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)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	8	(43.137)	(77.660)
Pierdere (câștig) din cedarea imobilizărilor corporale	7	2.002	(660)
Reluarea pierderii din depreciere pentru imobilizările corporale	7	(5.037)	7.757
Amortizarea imobilizărilor	7	4.005	2.323
Plăți bazate pe acțiuni	13	-	1.015
Ajustarea valorii stocurilor	19	13.408	(3.582)
Ajustarea valorii creanțelor	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/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	10	13.061	(11.254)
Scăderea plăților anticipate	10	10.160	(220)
Creșterea proprietăților imobiliare (stoc)	9	2.246	(80.690)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	15	(13.151)	13.067
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	16	(66)	(935)
Impozitul pe venit plătit		(3.617)	(6.817)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		30.381	(49.313)
Activități de investiții			
Achiziție de filiale	26	-	(5.130)
Achiziție de imobilizări corporale	7	(978)	(40.006)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare	8	65	-
Achiziție de acțiuni proprii	13	-	(1.459)
Cheltuieli cu investiții 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 activități de investiții		(23.629)	(55.731)

	Note	31-Dec-2023	31-Dec-2022
Activități 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 activități de finanțare		(10.567)	118.115
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		(3.815)	13.071
Sold inițial Numerar și echivalente de numerar	11	55.108	42.037
Sold final Numerar și echivalente de numerar	11	51.293	55.108

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2024 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebesanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

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 încheiata la 31 decembrie 2023.

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

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

	Tara de înregistrare	Natura activității	Dețineri ale Grupului la 31 decembrie 2023	Dețineri ale societății 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	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance 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%	-

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 anul 2023 activitatea Grupului a constat în principal din dezvoltarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Baneasa și vânzarea proiectelor finalizate Luxuria din București și Boreal Plus din Constanța.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

Aceste situații financiare consolidate au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de către Uniunea Europeană („IFRS UE”).

În conformitate cu IFRS, situațiile financiare prezintă în mod fidel poziția financiară, performanța financiară și fluxul de numerar. Prezentarea fidelă înseamnă reprezentarea fidelă a efectelor tranzacțiilor, altor evenimente și condiții în conformitate cu definirea și criteriile de recunoaștere a activelor, datoriilor, veniturilor și cheltuielilor.

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza continuității activității și pe baza costului istoric, cu excepția reevaluării anumitor proprietăți la sfârșitul fiecărei perioade de raportare, care sunt prezentate la valoarea reevaluată sau la valoarea justă, așa cum este explicat în politicile contabile, de mai jos.

Costul istoric se bazează, în general, pe valoarea justă a contraprestației acordate în schimbul bunurilor și serviciilor.

În pregătirea situațiilor financiare consolidate, conducerea a luat în considerare implicațiile schimbărilor climatice și a încorporat astfel de riscuri în ipotezele utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare.

În plus, pentru a aborda riscurile legate de schimbările climatice, managementul a adoptat o strategie ESG, pentru a-i dicta scopul de a valorifica mediul și, cu fiecare proiect dezvoltat, de a crea comunități în armonie cu acesta, punând pe primul loc bunăstarea și sănătatea rezidenților. Pentru a atinge acest obiectiv, IMPACT folosește tehnologii durabile, energie regenerabilă și spații verzi extinse. Mai mult, IMPACT a publicat pentru al doilea an consecutiv, în 2023, un raport de sustenabilitate, care rezumă eforturile Grupului în ceea ce privește riscurile legate de schimbările climatice. Raportul a fost elaborat conform standardelor GRI (Global Reporting Initiative), cel mai cunoscut cadru internațional de raportare a durabilității (GRI Referenced). Totodată, raportul îndeplinește cerințele legale naționale prevăzute în Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.938/2016 și Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 3.456/2018 privind raportarea nefinanciară.

Conducerea este conștientă de potențialele riscuri legate de schimbările climatice pentru operațiunile sale, precum și pentru cele ale partenerilor săi și monitorizează și evaluează în mod regulat impactul acestor riscuri pentru a adopta măsurile adecvate, dacă este cazul.

(a) Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (filialele acesteia) până la data de 31 decembrie a fiecărui an. Controlul se realizează atunci când Societatea:

- are puterea asupra entității în care s-a investit;
- este expusă sau are drepturi la profituri variabile din implicarea sa în entitatea în care s-a investit; și
- are capacitatea de a-și folosi puterea pentru a influența profiturile sale.

Grupul reevaluează dacă controlează sau nu o entitate în care s-a investit în cazul în care faptele și circumstanțele indică faptul că există modificări ale unuia sau mai multora dintre cele trei elemente de control enumerate mai sus.

Consolidarea unei filiale începe atunci când Societatea obține controlul asupra filialei și încetează atunci când Societatea pierde controlul asupra filialei. În mod specific, rezultatele filialelor achiziționate sau cedate în cursul anului sunt incluse în contul de profit sau pierdere de la data la care Societatea dobândește controlul până la data la care Societatea încetează să controleze filiala. Profitul sau pierderea și fiecare componentă a altor rezultate globale sunt atribuite deținătorilor de capital ai Societății mamă chiar dacă prin asta rezultă un sold negativ pentru deținătorii minoritari de capital.

Atunci când este necesar, se fac ajustări în situațiile financiare ale filialelor pentru a aduce politicile contabile aplicate în acord cu politicile contabile ale Grupului. Toate activele și pasivele, capitalurile proprii, veniturile, cheltuielile și fluxurile de numerar aferente tranzacțiilor între membrii Grupului sunt eliminate la consolidare.

(b) Principiul continuității activității

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de pandemia de Covid-19, urmate apoi de război în Ucraina și Israel și contextul economic inflaționist actual, au avut un efect larg asupra participanților dintr-o mare varietate de industrii, creând o volatilitate larg răspândită. Grupul a pregătit previziuni, bazate pe activitatea din următoarea perioadă, considerând contractele de pre-vânzare existente, previziunile privind evoluțiile proiectelor de real-estate viitoare ieșirile viitoare de capital estimate și contractuale.

În ceea ce privește vânzările, Grupul se așteaptă la o creștere a volumului tranzacțiilor în cursul anului 2024 având în vedere stocurile existente și proiectele pe care Grupul le derulează în prezent: Greenfield - Cartierul Teilor, Luxuria Residence, Boreal Plus Constanța.

Grupul a obținut autorizația de construire pentru Greenfield Copou Iași și se afla în diferite etape de negociere cu constructorii și băncile de finanțare pentru acest proiect.

Având în vedere aceste previziuni, directorii rămân de părere că aranjamentele de finanțare și structura de capital ale Grupului oferă atât facilitățile necesare, cât și spațiul de acordare pentru a permite Grupului să își desfășoare activitatea pentru cel puțin următoarele 12 luni. În consecință, situațiile financiare au fost întocmite pe baza continuității activității.

Situațiile financiare consolidate au fost întocmite în baza principiului continuității activității.

3. MONEDA FUNCȚIONALĂ DE PREZENTARE

Situațiile financiare consolidate sunt prezentate în lei românești („lei”), aceasta fiind și moneda funcțională a Grupului. Toate informațiile financiare sunt prezentate în mii lei.

4. POLITICI CONTABILE MATERIALE PENTRU ACTIVITATEA GRUPULUI

Politicile contabile utilizate de Grup sunt conforme cu IFRS aprobate de UE.

Politicile contabile prezentate mai jos au fost aplicate de către toate entitățile Grupului, în mod consecvent, pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare consolidate.

Mai jos este prezentat un sumar al principalelor politici contabile:

(a) *Stocuri*

Stocurile sunt active deținute în vederea vânzării în cursul normal al activității sau care sunt în proces de producție pentru o astfel de vânzare sau sunt sub formă de materiale sau furnituri care urmează să fie consumate în procesul de producție sau în prestarea de servicii.

Baza de evaluare a stocurilor este cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă.

Costul este definit ca suma tuturor costurilor de cumpărare, a costurilor de conversie și a altor costuri suportate pentru aducerea stocurilor în locația și starea lor actuală. Costul include materialele directe și, acolo unde este cazul, forța de muncă directă și costurile indirecte de producție suportate pentru aducerea stocurilor la locația și starea lor actuală. Valoarea realizabilă netă reprezintă prețul estimat de vânzare minus toate costurile estimate de finalizare și costurile care trebuie suportate pentru marketing, vânzare și distribuție.

Deoarece procesul de producție este mai lung de un an, costurile îndatorării suportate în timpul procesului sunt, de asemenea, capitalizate în costul stocurilor (IAS 23).

Costul lucrărilor de infrastructură incluse în proiectele imobiliare este raportat ca stocuri și se alocă costului fiecărui apartament din proiectul aferent. Costul este transferat pe măsură ce apartamentele sunt vândute în costul bunurilor vândute.

Evaluarea stocurilor la intrarea în societate se face folosind următoarele tehnici:

- ✓ Identificarea specifică proprietăților rezidențiale
- ✓ Identificarea specifică terenului
- ✓ Altele, primul intrat, primul ieșit (FIFO)

(b) *Imobilizări corporale*

Activele nefinanciare cu durată lungă de viață sunt în primul rând operaționale (adică utilizate în mod activ în afacere, mai degrabă decât deținute ca investiții pasive) și pot fi clasificate în două tipuri de bază: tangibile și necorporale. Activele corporale au substanțe fizice.

Un element de imobilizări corporale este recunoscut numai dacă sunt îndeplinite două condiții:

- Este probabil ca beneficiile economice viitoare asociate elementului să revină entității.
- Costul articolului poate fi determinat în mod fiabil.

Imobilizările corporale sunt prezentate în situația poziției financiare la valoarea lor de cost minus orice amortizare acumulată și pierderile din depreciere acumulate.

Costul imobilizării corporale include:

- Prețul de achiziție, inclusiv taxele legale și de brokeraj, taxele de import și taxele de achiziție nerambursabile.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

- Orice costuri direct atribuibile suportate pentru aducerea activului la locația și starea de funcționare, așa cum se așteaptă de conducere, inclusiv pregătirea șantierului, livrarea și manipularea, instalarea, instalarea și testarea.
- Costurile estimate de dezmembrare și scoatere a articolului și restaurare a șantierului.

Costurile imobilizărilor corporale sunt alocate prin amortizare pe perioadele care vor fi beneficiat de utilizarea activului. Metoda de amortizare utilizată este amortizarea liniară fără valoare reziduală.

Terenul nu este amortizat.

Amortizarea este înregistrată în contul de profit și pierdere.

Duratele de viață utilă estimate, valorile reziduale și metoda de amortizare sunt revizuite la sfârșitul raportării. Grupul evaluează la fiecare dată de raportare dacă există un indiciu că un activ ar putea fi depreciat. Dacă există vreun indiciu sau când este necesară testarea anuală a deprecierei unui activ, Grupul estimează valoarea recuperabilă a activului. Valoarea recuperabilă a unui activ este cea mai mare dintre valoarea justă a unui activ sau a UGT, mai puțin costurile de cedare și valoarea sa de utilizare. Valoarea recuperabilă este determinată pentru un activ individual, cu excepția cazului în care activul nu generează intrări de numerar care sunt în mare măsură independente de cele din alte active sau grupuri de active. Atunci când valoarea contabilă a unui activ sau a UGT depășește valoarea sa recuperabilă, activul este considerat depreciat și este redus la valoarea sa recuperabilă.

Un element de imobilizări corporale este derecunoscut la vânzare sau atunci când nu sunt așteptate beneficii economice viitoare din utilizarea sau cedarea acestuia. În astfel de cazuri, activul este scos din situația poziției financiare, atât activul, cât și contraactivul aferent – amortizarea acumulată. Diferența dintre valoarea netă contabilă și orice încasări primite va fi recunoscută în situația profitului și pierderii.

(c) Costurile îndatorării

Costurile îndatorării sunt reprezentate de dobânzi și alte costuri suportate de Grup în legătură cu împrumutul de fonduri. Costurile îndatorării includ cheltuielile cu dobânzile calculate utilizând metoda dobânzii efective, dobânzile aferente datoriilor de leasing sau diferențele de schimb valutar care decurg din împrumuturile în valută.

Costurile îndatorării care sunt direct atribuibile achiziției, construcției sau producției activelor eligibile sunt capitalizate ca parte a costului activului.

Un activ eligibil este un activ care necesită în mod necesar o perioadă substanțială de timp pentru a fi pregătit pentru utilizarea sau vânzarea prevăzută (stocuri, clădiri).

Costurile îndatorării ale împrumuturilor generale se adaugă la costul activelor eligibile (în conformitate cu IAS 23). Rata aplicabilă pentru capitalizare este rata medie ponderată a dobânzii a împrumuturilor obținute de Grup.

Capitalizarea costurilor îndatorării ar înceta atunci când aproape toate activitățile de pregătire a activului sunt finalizate.

Veniturile din investiții obținute din investiția temporară a unor împrumuturi specifice în așteptarea cheltuielilor acestora cu activele eligibile sunt deduse din costurile îndatorării eligibile pentru capitalizare.

Toate celelalte costuri ale îndatorării sunt recunoscute în profit sau pierdere în perioada în care sunt suportate.

(d) Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare, care sunt proprietăți (terenuri și/sau clădiri) deținute cu intenția de a obține venituri din

chirie sau pentru aprecierea capitalului (sau ambele), inclusiv proprietăți în construcție în astfel de scopuri, sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacție. După recunoașterea inițială, investiția imobiliară este măsurată la modelul valorii juste, modificările valorii juste fiind recunoscute în profit sau pierdere.

Toate interesele imobiliare ale Grupului deținute pentru a obține chirii sau în scopul aprecierii capitalului sunt contabilizate ca investiții imobiliare și sunt măsurate folosind modelul valorii juste. Câștigurile sau pierderile rezultate din modificările valorii juste a investițiilor imobiliare sunt incluse în profit sau pierdere în perioada în care apar.

Atunci când utilizarea unei proprietăți este modificată, astfel încât aceasta este reclasificată în imobilizări corporale sau stocuri, valoarea sa justă de la data reclasificării devine costul proprietății în scopuri contabile ulterioare.

O investiție imobiliară este derecunoscută la cedare sau atunci când investiția imobiliară este permanent retrasă din utilizare și nu sunt așteptate beneficii economice viitoare din cedare. Orice câștig sau pierdere care rezultă din derecunoașterea proprietății (calculată ca diferență dintre veniturile nete din cedare și valoarea contabilă a activului) este inclusă în profit sau pierdere în perioada în care proprietatea este derecunoscută.

Conducerea Societății evaluează în mod regulat cea mai bună utilizare a terenului întreținut în investiții. Transferul de la investiții imobiliare la stocuri se face aproape de data începerii construcției, după ce toate autorizațiile necesare au fost finalizate, se finalizează un concept detaliat al proiectului și s-au făcut pași semnificativi pentru identificarea firmelor de construcții și finanțarea proiectului.

(e) Deprecierea activelor și a active imobilizate deținute în vederea vânzării

O depreciere există atunci când valoarea recuperabilă (cea mai mare dintre valoarea justă minus costurile de vânzare și valoarea de utilizare) este mai mică decât valoarea contabilă. Evaluarea trebuie făcută pe o bază specifică activului sau pe cel mai mic grup de active pentru care entitatea are fluxuri de numerar identificabile (unitatea generatoare de numerar).

Grupul evaluează la sfârșitul fiecărei perioade de raportare dacă există vreun indiciu că un activ ar putea fi depreciat. Valoarea contabilă a activului este comparată cu valoarea recuperabilă. Dacă valoarea recuperabilă este mai mică decât valoarea contabilă, o pierdere din depreciere este recunoscută pentru diferența de profit sau pierdere.

(f) Combinări de întreprinderi și fond comercial

Combinările de întreprinderi sunt contabilizate folosind metoda achiziției. Costul unei achiziții este măsurat ca suma totală a contraprestației transferate, care este măsurată la valoarea justă la data achiziției, și valoarea oricăror interese care nu controlează în entitatea dobândită. Pentru fiecare combinare de întreprinderi, Grupul alege dacă să evalueze interesele care nu controlează în entitatea achiziționată la valoarea justă sau la cota proporțională din activele nete identificabile ale entității dobândite. Costurile aferente achiziției sunt înregistrate în cheltuieli pe măsură ce sunt suportate și incluse în cheltuielile administrative.

Grupul stabilește că a achiziționat o afacere atunci când setul de activități și active achiziționate include o intrare și un proces de fond care împreună contribuie în mod semnificativ la capacitatea de a crea rezultate. Procesul dobândit este considerat substanțial dacă este esențial pentru capacitatea de a continua să producă rezultate, iar intrările dobândite includ o forță de muncă organizată cu abilitățile, cunoștințele sau experiența necesare pentru a efectua acel proces sau contribuie semnificativ la capacitatea de a continua să producă rezultate, și este considerat unic sau limitat sau nu poate fi înlocuit fără costuri semnificative, efort sau întârziere în capacitatea de a continua să producă rezultate.

Fondul comercial este inițial evaluat la cost (fiind excesul dintre suma totală a contraprestației transferate și suma recunoscută pentru interesele care nu controlează și orice interes anterior deținut asupra activelor nete identificabile dobândite și a pasivelor asumate). Dacă valoarea justă a activelor nete dobândite este mai mare decât contravaloarea totală transferată, Grupul reevaluează dacă a identificat corect toate activele dobândite și toate datoriile asumate și revizuieste procedurile utilizate pentru a măsura sumele care trebuie recunoscute la data achiziției. Dacă reevaluarea are ca rezultat în continuare un depășire a valorii juste a activelor nete dobândite față de contravaloarea totală transferată, atunci câștigul este recunoscut în profit sau pierdere.

După recunoașterea inițială, fondul comercial este evaluat la cost minus orice pierderi din depreciere acumulate. În scopul testării deprecierei, fondul comercial achiziționat într-o combinație de întreprinderi este, de la data achiziției, alocat fiecărei unități generatoare de numerar ale Grupului care se așteaptă să beneficieze de pe urma combinării, indiferent dacă alte active sau datorii ale entității dobândite sunt atribuite acelor unități.

În cazul în care fondul comercial a fost alocat unei unități generatoare de numerar (UGT) și o parte din operațiunea din cadrul acelei unități este înstrăinată, fondul comercial asociat cu operațiunea cedată este inclus în valoarea contabilă a operațiunii atunci când se determină câștigul sau pierderea din cedare. Fondul comercial cedat în aceste circumstanțe este măsurat pe baza valorilor relative ale operațiunii cedate și a părții din unitatea generatoare de numerar reținută.

(g) Capitaluri proprii

Acțiuni de trezorerie

Atunci când acțiunile recunoscute drept capitaluri proprii sunt răscumpărate, valoarea contraprestației plătite, care include costurile direct atribuibile, net de orice efecte fiscale, este recunoscută ca o deducere din capitalurile proprii. Acțiunile răscumpărate sunt clasificate ca acțiuni de trezorerie și sunt prezentate în rezervele de acțiuni de trezorerie. Acțiunile proprii sunt supuse restricțiilor conform legislației societăților comerciale din România.

Orice costuri asociate cu tranzacțiile cu capitaluri proprii trebuie contabilizate ca o reducere a capitalurilor proprii.

Dividende

Dividendele reprezintă distribuția pro-rata a câștigurilor către proprietarii entității. Data aprobării este data la care acționarii votează pentru acceptarea dividendelor declarate. Această dată reglementează apariția unei răspunderi legale de către entitate.

Grupul nu declară dividende care depășesc valoarea rezultatului reportat.

(h) Datorii curente, provizioane, neprevăzute și evenimente ulterioare perioadei de raportare

Datoriile curente sunt cele care sunt plătibile în termen de 12 luni de la data raportării. Datoriile curente includ părți curente din datoria pe termen lung și descoperirile de cont bancare, dividendele declarate, alte obligații care sunt datorate la cerere, creditul comercial, cheltuielile acumulate, veniturile amânate, avansurile de la clienți. Nu este permisă compensarea activelor curente cu pasivele curente aferente.

Conturile de plătit în condiții normale nu sunt purtătoare de dobândă și sunt declarate la valoarea lor nominală.

Valoarea contabilă a datoriilor comerciale și a altor datorii care sunt exprimate într-o valută străină este determinată în acea valută străină și convertită la cursul spot la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

Grupul derecunoaște datoriile financiare atunci când și numai atunci când obligațiile Grupului sunt onorate, anulate sau au expirat. Diferența dintre valoarea contabilă a datoriei financiare derecunoscute și contraprestația plătită și de plătit este recunoscută în profit sau pierdere.

Acele pasive pentru care suma sau momentul cheltuielilor sunt incerte sunt considerate provizioane. Un provizion este recunoscut numai dacă: entitatea are o obligație prezentă ca urmare a unui eveniment trecut; este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru stingerea obligației și se poate face o estimare credibilă a valorii obligației.

Modificările în provizioane sunt luate în considerare la sfârșitul fiecărei perioade de raportare; provizioanele sunt ajustate pentru a reflecta cea mai bună estimare curentă. Valoarea modificărilor estimării este contabilizată prin profit sau pierdere.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute în situația poziției financiare. Ele sunt dezvăluite doar în note.

Evenimentele care au loc după data de raportare, care oferă informații suplimentare despre condițiile existente la data raportării (evenimente de ajustare) sunt reflectate în situațiile financiare consolidate. Evenimentele care au avut loc după data de raportare care oferă informații despre evenimentele care au avut loc după data de raportare (evenimente care nu fac ajustări), atunci când sunt semnificative, sunt prezentate în notele la situațiile financiare consolidate. Atunci când continuitatea activității, ipoteza nu mai este adecvată la sau după perioada de raportare, situațiile financiare nu sunt întocmite pe baza continuității activității.

Tranzacțiile în moneda străină sunt convertite în monedele funcționale ale entităților Grupului la cursurile de schimb valutar de la data tranzacției. Activele și datoriile monetare care la data raportării sunt exprimate în valută sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb valutar din data respectivă. Câștigurile sau pierderile din schimb valutar aferente elementelor monetare sunt calculate ca diferență între costul amortizat în moneda funcțională la începutul anului, ajustat cu valoarea dobânzii efective, plățile și încasările realizate în cursul anului și costul amortizat în moneda străină convertit la cursul de schimb valutar de la sfârșitul anului.

Activele și datoriile nemonetare exprimate într-o monedă străină și care sunt evaluate la valoarea justă sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb valutar de la data la care a fost determinată valoarea justă. Elementele nemonetare denominate într-o monedă străină și care sunt evaluate la cost istoric sunt convertite utilizând cursul de schimb valutar de la data tranzacției.

Diferențele de schimb valutar rezultate din conversie sunt recunoscute în situația consolidată a profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global.

(i) Venituri din contractele cu clienții

Venitul este recunoscut atunci când obligația de executare este îndeplinită prin transferul unui bun sau serviciu promis unui client. Venitul este recunoscut atunci când clientul dobândește controlul asupra bunurilor sau serviciilor prestate, la suma care reflectă prețul la care se așteaptă ca Grupul să fie îndreptățit să îl primească în schimbul acelor bunuri sau servicii. Veniturile sunt recunoscute la valoarea justă a serviciilor prestate sau a bunurilor livrate, fără TVA, accize sau alte taxe aferente vânzării.

Venitul cuprinde valoarea justă a contraprestației primite sau de primit, net de taxa pe valoarea adăugată, după eliminarea vânzărilor din cadrul Grupului. Veniturile și profitul sunt recunoscute după cum urmează:

(i) Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale

Veniturile din vânzarea proprietăților rezidențiale în cursul normal al activității sunt evaluate la valoarea justă a sumei încasate sau care urmează să fie colectată la finalizarea legală. Veniturile sunt recunoscute atunci când riscurile și beneficiile semnificative ale proprietății au fost transferate către client, acest lucru este considerat a fi atunci când dreptul de proprietate asupra proprietății trece către client la finalizarea legală, costurile asociate și posibila returnare a bunurilor pot fi estimate în mod fiabil. Acesta este punctul în care

toate obligațiile de performanță sunt îndeplinite în conformitate cu prevederile IFRS 15 și nu există o implicare continuă a conducerii cu bunurile, iar valoarea veniturilor poate fi măsurată în mod fiabil. Dacă este probabil ca anumite reduceri să fie acordate, iar valoarea lor poate fi măsurată în mod credibil, atunci acestea sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor atunci când sunt recunoscute veniturile din vânzare. Nu se consideră a fi o componentă semnificativă de finanțare în contractele cu clienții deoarece perioada dintre recunoașterea veniturilor și plată este aproape întotdeauna mai mică de un an, compania are și plăți în rate pe o perioadă mai mare de un an, dar acestea nu sunt semnificativ.

(ii) Venituri din refacturarea utilităților

Veniturile din refacturarea utilităților sunt recunoscute în momentul în care sunt realizate, împreună cu cheltuielile cu utilitățile facturate de furnizori. Grupul refacturează utilitățile cu marja sub formă de costuri administrative. Aceste venituri se referă la proprietățile închiriate și la vânzările de proprietăți integral plătite, până la momentul în care cumpărătorul încheie contracte cu furnizorii de utilități în nume propriu.

(iii) Venituri din servicii de construcții

Venitul din serviciile de construcții este recunoscut atunci când riscurile și beneficiile semnificative ale dreptului de proprietate au fost transferate clientului; aceasta este considerată a fi atunci când munca a fost efectuată și acceptată de către client în conformitate cu prevederile contractuale. Acesta este punctul în care toate obligațiile de performanță sunt îndeplinite în conformitate cu prevederile IFRS 15 și nu există o implicare continuă a conducerii cu bunurile, iar valoarea veniturilor poate fi măsurată în mod fiabil.

(j) Leasing

Grupul analizează la începutul contractului măsura în care un contract este sau conține un leasing. Și anume, măsura în care contractul conferă dreptul de a utiliza un activ identificabil pentru o perioadă în schimbul contraprestației.

Grupul aplică o singură abordare de recunoaștere și evaluare pentru toate contractele de leasing, cu excepția contractelor de leasing pe termen scurt și a activelor de valoare mică. Grupul recunoaște datoriile de leasing pentru plățile de leasing și dreptul de utilizare a activelor reprezentând dreptul de utilizare a activului suport.

i) Dreptul de utilizare a activelor: Grupul recunoaște dreptul de utilizare a activelor la data începerii unui contract de leasing (adică data la care activul suport este disponibil pentru utilizare). Dreptul de utilizare a activelor este evaluat la cost, excluzând amortizarea acumulată și pierderile din depreciere și ajustat pentru orice reevaluare a datoriilor de leasing. Costul dreptului de utilizare a activelor include valoarea datoriei recunoscute de leasing suportate la costurile directe inițiale și plățile de leasing efectuate la sau înainte de data începerii, excluzând orice beneficii de leasing primite. Dreptul de utilizare a activelor este amortizat liniar pe perioada mai scurtă dintre termenul de leasing și durata de viață utilă estimată a activelor.

Dacă proprietatea asupra unui activ închiriat este transferată Grupului la sfârșitul termenului de leasing sau costul reflectă exercitarea unei opțiuni de cumpărare, amortizarea este calculată utilizând durata de viață utilă estimată a activului. Durata contractului de închiriere a fost considerată perioada irevocabilă a contractului de închiriere, fără a avea în vedere opțiunea de prelungire. Dreptul de utilizare a activelor este, de asemenea, supus deprecierei.

La data începerii contractului de leasing, Grupul recunoaște datoriile de leasing măsurate la valoarea curentă a plăților de leasing care urmează să fie efectuate pe toată durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (Inclusiv plățile fixe ca substanță) excluzând orice beneficii de leasing de primit, plăți variabile de leasing care depind de un indice sau rată și sumele care se preconizează a fi plătite în baza garanției valorii reziduale. Plățile de leasing includ, de asemenea, prețul de exercitare al unei opțiuni de cumpărare care este rezonabil de sigur că va fi exercitată de către Grup și plăți de penalități pentru încetarea contractului de leasing, dacă termenul de leasing reflectă opțiunea grupului de a rezilia contractul de leasing. Plățile variabile de leasing care nu depind de un indice sau de o rată sunt recunoscute ca o cheltuială în perioada în care are loc evenimentul sau condițiile care determină plățile.

Pentru a calcula valoarea curentă a plăților de leasing, Grupul folosește rata de credit incrementală la data începerii contractului de leasing, deoarece rata dobânzii implicite a contractului de leasing nu este ușor de determinat.

După data începerii, valoarea datoriei de leasing este majorată pentru a reflecta creșterea dobânzii și este redusă pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a contractului de leasing este reevaluată dacă există o modificare, o modificare a termenului de leasing, o modificare a plăților de leasing (modificare a plăților viitoare care rezultă dintr-o modificare a unui indice sau a ratei de rate utilizate pentru a determina acele plăți de leasing) sau o modificare a evaluării unei opțiuni de cumpărare a activelor în cauză. Datoriile de leasing sunt incluse în Nota 14 – Împrumuturi.

(k) Moneda străină

Moneda funcțională utilizată de Grup este RON (lei românesc).

Tranzacțiile în valută străină sunt convertite în monedele funcționale ale entităților Grupului la cursurile de schimb de la datele tranzacției. Activele și pasivele monetare care la data de raportare exprimate în valută străină sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb de la data raportării. Câștigurile și pierderile din diferențele de curs valutar aferente elementelor monetare sunt calculate ca diferență între costul amortizat în moneda funcțională la începutul anului, ajustat cu dobânda efectivă, plățile și încasările din cursul anului, pe de o parte și costul amortizat în valută străină convertit la cursul de schimb în vigoare la sfârșitul anului.

Activele și pasivele nemonetare care sunt evaluate la valoarea justă într-o valută străină sunt convertite în moneda funcțională utilizând cursul de schimb în vigoare la data determinării valorii juste.

Elementele nemonetare exprimate într-o valută străină care sunt înregistrate la cost istoric sunt convertite utilizând cursul de schimb în vigoare la data tranzacției.

Diferențele de curs valutar rezultate din conversie sunt recunoscute în Situația Consolidată a Profitului sau Pierderii și Alte Rezultate Globale ca cheltuieli/venituri financiare.

(l) Instrumente financiare

Activele financiare al căror model de afaceri este să fie deținut pentru a colecta fluxurile de numerar contractuale sunt evaluate la cost amortizat.

Un activ financiar sau o datorie financiară este recunoscută în situația poziției financiare atunci când Grupul devine parte la prevederea contractuală a instrumentului.

Pentru instrumentele financiare care sunt evaluate la cost amortizat, costurile tranzacției sunt incluse ulterior în calculul costului amortizat folosind metoda dobânzii efective și amortizate prin profit sau pierdere pe durata de viață a instrumentului.

Datoriile financiare sunt clasificate ca fiind evaluate ulterior la cost amortizat (datorii comerciale, datorii cu împrumuturi cu rate standard ale dobânzii, împrumuturi bancare).

(m) Impozitare

Cheltuiala cu impozitul reprezintă suma impozitului curent și a impozitului amânat.

Impozitul curent

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Impozitul pe profit de plătit în prezent se bazează pe profitul impozabil pentru anul curent. Profitul impozabil diferă de profitul înainte de impozitare, așa cum este raportat în contul de profit și pierdere, deoarece exclude elementele de venit sau cheltuieli care sunt impozabile sau deductibile în alți ani și, în plus, exclude elementele care nu sunt niciodată impozabile sau deductibile.

Datoria Grupului pentru impozitul pe profit curent este calculată utilizând ratele de impozitare care au fost adoptate sau în mare măsură adoptate până la data bilanțului.

Impozitul pe profit amânat

Impozitul pe profit amânat este impozitul care se preconizează a fi plătit sau recuperabil pentru diferențele dintre valorile contabile ale activelor și datoriilor din situațiile financiare și bazele fiscale corespunzătoare utilizate la calcularea profitului impozabil și este contabilizat folosind metoda pasivului bilanț.

Datoriile privind impozitul amânat sunt în general recunoscute pentru toate diferențele temporare impozabile, iar creanțele privind impozitul amânat sunt recunoscute în măsura în care este probabil să fie disponibile profituri impozabile față de care pot fi utilizate diferențele temporare deductibile.

Astfel de active și datorii nu sunt recunoscute dacă diferența temporară provine din fondul comercial sau din recunoașterea inițială (altul decât într-o combinație de întreprinderi) a altor active și datorii într-o tranzacție care nu afectează nici profitul fiscal, nici profitul contabil.

Datoriile privind impozitul amânat sunt recunoscute și pentru diferențele temporare impozabile rezultate din investițiile în filiale și interesele în asocieri în participație, cu excepția cazului în care Grupul este capabil să controleze inversarea diferenței temporare și este probabil ca diferența temporară să nu se inverseze în viitorul previzibil.

Impozitul amânat este măsurat pe o bază neactualizată utilizând ratele de impozitare și legile care au fost apoi adoptate sau adoptate în mod substanțial până la data bilanțului.

Valoarea contabilă a creanțelor privind impozitul amânat este revizuită la fiecare dată a bilanțului și redusă în măsura în care nu mai este probabil ca profituri impozabile suficiente să fie disponibile pentru a permite recuperarea totală sau parțială a activului. Impozitul amânat este încasat sau creditat în contul de profit și pierdere, cu excepția cazului în care se referă la elemente încărcate sau creditate direct în alt rezultat global sau capitaluri proprii, caz în care impozitul amânat este de asemenea tratat în alt rezultat global sau capitaluri proprii.

(n) Raportarea pe segmente

Grupul operează numai în România. Principalul segment operațional este legat de dezvoltarea imobiliară. Nu există raportare pe segmente în cadrul Grupului, deoarece activitatea operațională nu este segregată pe activitate sau locații.

5. RAȚIONAMENTE CONTABILE RELEVANTE ȘI SURSE CHEIE PENTRU INCERTITUDINEA DE ESTIMARE

În aplicarea politicilor contabile ale Grupului, care sunt descrise în nota 4, administratorilor li se cere să emită raționamente (altele decât cele care implică estimări) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și să facă estimări și ipoteze cu privire la valorile contabile ale active și pasive care nu sunt ușor evidente din alte surse. Estimările și ipotezele asociate se bazează pe experiența istorică și pe alți factori relevanți.

Rezultatele reale pot diferi de aceste estimări. Estimările și ipotezele subiacente sunt revizuite în mod continuu. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea este revizuită dacă revizuirea afectează numai acea perioadă, sau în perioada revizuirii și perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioadele curente, cât și perioadele viitoare.

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

Grupul a obținut un raport emis de Colliers Valuation and Advisory S.R.L. care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Grupului și proprietățile dezvoltate pentru vânzare în starea lor actuală la 31 decembrie 2023. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

Pe piața din România, valorile efective ale tranzacțiilor imobiliare nu sunt publice și nu există un volum mare de tranzacții pe loturi mari de teren. Prin urmare, metoda comparării vânzărilor are limitări inerente, fiind nevoie de un nivel semnificativ de judecată pentru a fi aplicată.

Activele imobilizate sunt evaluate în principal utilizând abordarea comparației vânzărilor. Ipotezele principale care stau la baza valorii de piață a grupurilor de active imobilizate sunt:

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „prețul ofertat” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ
- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 24.

Datele de intrare cheie sunt rezumate în Nota 8. Evaluarea este foarte sensibilă la aceste variabile, iar ajustările acestor intrări ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

O analiza de senzitivitate a celor trei active cheie este prezentata mai jos:

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 decembrie 2023 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat	
Teren din Greenfield Băneasa București	+ 14.522 mii lei	(14.522) mii lei
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	+ 9.486 mii lei	(9.486) mii lei
Teren din Bd. Ghencea	+ 8.049 mii lei	(8.049) mii lei

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 decembrie 2022 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat	
Teren din Greenfield Băneasa București	+ 14.076 mii lei	(14.076) mii lei
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	+ 8.804 mii lei	(8.804) mii lei
Teren din Bd. Ghencea	+ 8.005 mii lei	(8.005) mii lei

(ii) Transferul de active la investiții imobiliare cât și de la investiții imobiliare

IAS 40 (investiții imobiliare) pretinde că transferurile de la și către investiții imobiliare să fie evidențiate printr-o schimbare a utilizării. Condițiile care indică o modificare a utilizării sunt judecate, iar tratamentul poate avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare, deoarece investițiile imobiliare sunt înregistrate la valoarea justă și stocurile sunt înregistrate la cost.

- Pentru terenurile Ghencea și Barbu Văcărescu, conducerea a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până la luarea unei decizii de modificare a utilizării. În prezent, există diverse inițiativă întreprinse pentru a spori valoarea acelor active, dar la 31 decembrie 2023 și până la data aprobării prezentelor situații financiare nu a fost luată nicio decizie fermă și oficială de către Companie cu privire la utilizarea efectivă a acelor terenuri; în consecință, aceste active sunt clasificate drept investiții imobiliare la 31 decembrie 2023 (la fel la 31 decembrie 2022) și au continuat să fie înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru o parte din terenul Greenfield constând în terenuri vacante, Managementul a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până la o decizie de modificare a utilizării. Conducerea nu a planificat nicio dezvoltare potențială în următorii 3-4 ani de la data bilanțului și există mai multe scenarii disponibile. Ca atare, având în vedere că există încă o utilizare nedeterminată și că Societatea continuă să dețină terenurile respective pentru aprecierea viitoare, în conformitate cu prevederile IAS40 acestea continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.
- Compania a încheiat contracte de închiriere pentru anumite apartamente. Conducerea a evaluat criteriile de clasificare în conformitate cu IAS40 și IAS2 și a concluzionat că acele apartamente ar trebui să fie în continuare clasificate ca stocuri, având în vedere că unitățile sunt disponibile pentru vânzare, iar activitatea de închiriere se desfășoară pentru a optimiza fluxurile de numerar pe termen scurt.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Dacă s-ar fi aplicat judecăți diferite în determinarea scopului de utilizare, situațiile financiare ar fi putut fi semnificativ diferite ca urmare a abordării de metode diferite de evaluare a stocurilor și a investițiilor imobiliare.

(iii) Aspecte juridice

Conducerea Grupului analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare individuale. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 25.

(iv) Alocarea costurilor

Pentru a determina profitul pe care Grupul ar trebui să-l recunoască din evoluțiile sale într-o anumită perioadă, Grupul trebuie să aloce costurile de dezvoltare la nivelul întregului site între unitățile vândute în anul curent și care urmează să fie vândute în anii următori. Practica industriei variază în ceea ce privește metodele utilizate și în efectuarea acestor evaluări există un grad de incertitudine inerentă. Dacă există o schimbare în planurile de dezvoltare viitoare față de cele anticipate în prezent, atunci rezultatul ar fi fluctuații în recunoașterea costurilor și a profitului pe diferite faze ale proiectului.

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Modificări ale politicilor contabile și informațiilor de prezentat

Standardele/amendamentele care sunt în vigoare și au fost aprobate de Uniunea Europeană

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele ale exercițiului financiar precedent, cu excepția următoarelor IFRS și modificări la IFRS care au fost adoptate de Grup la 1 ianuarie 2023:

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare și Declarația de practică 2 IFRS: Prezentarea politicilor contabile (amendamente)

Amendamentele sunt valabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. Amendamentele oferă îndrumări referitoare la aplicarea raționamentelor de materialitate în contextul notelor explicative ale politicilor contabile. În particular, amendamentele aduse IAS 1 înlocuiesc cerința de a prezenta politici contabile 'semnificative' cu o cerință de a prezenta politici contabile 'materiale'. De asemenea, sunt adăugate îndrumări și exemple ilustrative în Declarația de Practică pentru a asista în aplicarea conceptului de materialitate atunci când se fac raționamente despre prezentare de politici contabile. Grupul și-a evaluat politicile contabile și a adaptat prezentarea informațiilor conform noilor cerințe.

- IAS 8 Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori: definiția estimărilor contabile (amendamente). Amendamentele devin valabile pentru perioadele de raportare anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023 și se aplică modificărilor politicilor contabile și modificărilor estimărilor contabile care au loc la sau după începutul acelei perioade. Amendamentele introduc o nouă definiție a estimărilor contabile, definite ca sume monetare din situațiile financiare care sunt supuse incertitudinii măsurării, dacă acestea nu rezultă dintr-o corecție a unei erori aferente perioadei anterioare. De asemenea, amendamentele clarifică modificările în ceea ce privește estimările contabile și cum diferă acestea de modificările politicilor contabile și corecțiile de erori. Modificările nu au avut impact material asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IAS 12 Impozite pe profit: Impozit amânat aferent activelor și pasivelor care decurg dintr-o singură tranzacție (modificări). Modificările intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023. Modificările restrâng domeniul de aplicare și oferă o claritate suplimentară cu privire la excepția de recunoaștere inițială conform IAS 12 și specifică modul în care companiile ar trebui să contabilizeze impozitul amânat aferent activelor și pasivelor care decurg dintr-o singură tranzacție, cum ar fi contractele de leasing și obligațiile de dezafectare. Modificările nu au avut impact material asupra situațiilor financiare ale Grupului.

IAS 12 Impozit pe profit: Impozitul amânat legat de active și datorii rezultate dintr-o tranzacție unică
Amendamentele sunt valabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. Amendamentele restrâng sfera de aplicare și oferă mai multă claritate asupra excepției de recunoaștere inițială conform IAS 12 și specifică modul în care entitățile ar trebui să contabilizeze impozitul amânat legat de active și datorii rezultate dintr-o singură tranzacție, cum ar fi contractele de leasing și obligațiile de dezafectare. Amendamentele clarifică faptul că, în cazul în care plățile care sting o datorie sunt deductibile din punct de vedere fiscal, dacă aceste deduceri sunt atribuibile din punct de vedere fiscal datoriei sau componentei de activ constituie o arie de judecată profesională, având în vedere legea fiscală aplicabilă. Potrivit amendamentelor, excepția de recunoaștere inițială nu se aplică tranzacțiilor care, la recunoașterea inițială, dau naștere la diferențe temporare deductibile și impozabile egale. Aceasta se aplică numai dacă recunoașterea unui activ de leasing și a unei datorii de leasing (sau a obligației de dezafectare și a componentei active de dezafectare) da naștere la diferențe temporare deductibile și impozabile care nu sunt egale. Amendamentele nu au impact material asupra situațiilor financiare ale Grupului deoarece nu se îndeplinesc criteriile calitative.

B) Standarde emise, dar care nu sunt încă în vigoare și nu au fost adoptate anticipat

B.1) Standardele/amendamentele care nu sunt încă în vigoare, dar au fost avizate de Uniunea Europeană

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare: Clasificarea datoriilor ca curente sau necurente (amendamente)
Modificările sunt efective pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă și vor trebui aplicate retroactiv în conformitate cu IAS 8. Obiectivul modificărilor este de a clarifica principiile din IAS 1 pentru clasificarea pasivelor ca fiind curente sau necurente. Conducerea a evaluat impactul acestei modificări și considera că nu va fi un impact semnificativ.

- IFRS 16 Contracte de leasing: Datorii de leasing într-o vânzare și leaseback (modificări)
Modificările intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă. Conducerea a evaluat impactul acestei modificări și considera că nu va avea nici un impact.

B.2) Standardele/amendamentele care nu sunt încă în vigoare și nu au fost încă aprobate de Uniunea Europeană

- IAS 7 Situația fluxurilor de numerar și IFRS 7 Prezentarea instrumentelor financiare - Acorduri de finanțare a furnizorilor (amendamente). Modificările intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă. Conducerea a evaluat impactul acestei modificări și considera că nu va fi un impact semnificativ.

- IAS 21 Efectele modificărilor cursurilor de schimb valutar: lipsa convertibilității (amendamente).
Modificările intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2025, cu aplicarea anterioară permisă. Conducerea a evaluat impactul acestei modificări și considera că nu va fi un impact semnificativ.

- Amendament în IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în asociații și asocieri în participație: vânzarea sau contribuția de active între un investitor și asociatul sau asociația sa în participație. Conducerea a evaluat impactul acestei modificări și considera că nu va avea nici un impact.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

7. IMOBILIZARI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

Cost / evaluare	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Sold la 1 ianuarie 2023	83.906	4.523	2.363	1.922	92.714
Achiziții	-	209	412	4.873	5.494
Transferuri	25.330	1.819	524	(3.504)	24.169
Cedări	(7.585)	(1.617)	(178)	(5)	(9.375)
Sold la 31 decembrie 2023	101.651	4.934	3.121	3.296	113.002
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2023	23.288	2.749	1.029	-	27.066
Amortizarea în cursul anului	1.830	254	417	-	2.501
Transferuri	(11.530)	1.896	59	-	(9.575)
(Reluare)/Pierderi din depreciere	2.514	-	-	-	2.514
Amortizarea acumulată a cedărilor	(7.574)	(1.118)	(177)	-	(8.869)
Sold la 31 decembrie 2023	8.528	3.781	1.328	-	13.638
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2023	60.618	1.774	1.334	1.922	65.648
La 31 decembrie 2023	93.123	1.153	1.793	3.296	99.365

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
(foarte sumele sunt exprimate în mii RON, dacă nu este indicat altfel)**



	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2022	20.601	3.801	1.703	8.674	34.779
Achiziții	42.241	869	1.280	569	44.959
Combinării de întreprinderi	8.409	221	318	-	8.948
Transferuri	12.655	-	-	(7.150)	5.505
Ajustări de valoare	-	-	-	(18)	(18)
Cedări	-	(368)	(938)	(153)	(1.459)
Sold la 31 decembrie 2022	83.906	4.523	2.363	1.922	92.714
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	15.430	2.733	1.401	-	19.564
Amortizarea în cursul anului (Reluare)/Pierderi din depreciere	1.111	382	565	-	2.058
Amortizarea acumulată a cedărilor	6.747	-	-	-	6.747
Sold la 31 decembrie 2022	23.288	(366)	(937)	-	(1.303)
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	5.171	1.068	302	8.674	15.215
La 31 decembrie 2022	60.618	1.774	1.334	1.922	65.648

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Tipuri de contracte de leasing

	31-Dec-2023		31-Dec-2022	
	Număr contracte	Plăți fixe	Număr contracte	Plăți fixe
Autoturisme	26	100%	26	100%
Utilaje	5	100%	5	100%
Total	31	100%	31	100%

Active aferente dreptului de utilizare

	31-Dec-2023	31-Dec-2022
	Autoturisme & Utilaje	Autoturisme & Utilaje
Sold la 1 ianuarie	4.317	-
Intrări	-	1.871
Combinări de întreprinderi	-	3.310
Amortizare	(1.245)	(864)
Ajustări de curs valutar	228	-
Sold la 31 decembrie	3.300	4.317

Dreptul de utilizare a activelor luate in leasing se amortizează liniar pe perioada contractului de leasing. Activele luate in leasing reprezintă flota de mașini electrice utilizate de către angajați, cât și utilaje utilizate in activitatea de construcții de către RCTI Company.

Terenuri și clădiri:

Modificările la terenuri și clădiri constau în principal în următoarele:

- Cedarea lucrărilor de infrastructură în legătură cu un proiect rezidențial care a fost finalizat în ultimii ani. Activele respective au avut o valoare contabilă brută de 7.574 mii lei și au fost integral amortizate, deci a existat un impact nul în situațiile financiare
- Suma de 3.504 mii lei transferată de la lucrări in curs la clădiri finalizate in cursul anului 2023

Transferurile cu alte poziții din bilanț sunt explicate în principal prin următoarele:

- Transferul unor lucrări de infrastructură în stocuri cu o valoare contabilă netă de 1.853 mii lei (valoare contabilă brută de 12.452 mii lei și valoarea amortizării cumulate de 10.599 mii lei).
- Transferul unui teren din investiții imobiliare în valoare de 13.331 mii lei, deoarece a existat documentație tehnică finalizată în 2023, ceea ce a dus la alocarea unui teren suplimentar parcului fotovoltaic al Societății situat în proiectul Greenfield.
- Transferul unui teren din investiții imobiliare în valoare de 20.947 mii lei, deoarece a existat documentație tehnică finalizată în 2023, ceea ce a dus la alocarea unui teren suplimentar proprietății de Wellness a Companiei situate în proiectul Greenfield.

Metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

Grupul înregistrează ajustări pentru pierderea de valoare a imobilizărilor deținute (rețele electrice, rețele de canalizare, drumuri) pentru că estimările au arătat că valoarea recuperabilă a acestora este mai mică decât valoarea contabilă (cost – amortizare).

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

In cursul anului 2023, achizițiile de autoturisme, utilaje si mijloace de transport au fost in valoare de 209 mii lei, reprezentate in principal de utilaje pentru construcții in Compania RCTI in valoare de 169 mii lei, calculatoare pentru Impact Alliance Architecture in valoare de 31 mii lei.

Mobilier și instalații:

In cursul anului 2023 au fost achiziționate mobilier si instalații in valoare de 412 mii lei, din care 401 se refera la mobilarea noului sediu al Companiei RCTI din municipiul Brașov. Amortizarea în valoare de 417 mii lei a fost calculată prin metoda liniară.

Active aflate in construcție:

Valoarea mijloacelor fixe în construcție a crescut în cursul anului 2023 cu 4.873 mii lei, reprezentând în mare parte lucrări de îmbunătățire a clădirii de birouri a Companiei RCTI în valoare de 2.354 mii lei, investiția in parcul de panouri fotovoltaice din Greenfield in valoare de 2.023 mii lei precum și investiții în panourile amplasate în Drăgălina și Băicoi, în valoare totală de 473 mii lei.

Transferurile înregistrate in perioada se refera la punerea in funcțiune a panourilor din Dragalina si Băicoi, in valoare totala de 1.037 lei, precum si finalizarea lucrărilor de clădiri de birouri RCTI, in valoare de 2.467 mii lei. s

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizare

	2023	2022
Sold la 1 ianuarie	653.725	571.882
Intrări prin achiziție	17.842	9.987
Transferuri din/în imobilizar/stocuri	(38.342)	(5.505)
Ajustări de valoare	(65)	(197)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	43.137	77.660
Sold la 31 decembrie	676.297	653.725

Investițiile imobiliare cuprind în principal terenuri deținute pentru aprecierea capitalului sau închiriere către terți.

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	31-Dec-23		31-Dec-22	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Baneasa (București)	211.631	290.441	217.852	281.511
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	189.711	25.424	176.078
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara (București)	258.895	160.978	258.895	160.098
Total	495.950	641.130	502.171	617.687

Intrările de investiții imobilizate sunt reprezentate de:

- achiziția unui teren de 2.895 mp in Greenfield in valoare de 3.785 mii lei
- alte lucrări de investiții in curs in valoare de 1.590 mii lei
- 12.466 mii lei reprezintă lucrări suplimentare efectuate în Plaza și împrejmuirea terenului Ghencea

Transferurile în și din imobilizări corporale în valoare de 38.342 mii lei reprezintă

- Transferul din investiții imobiliare în imobilizări corporale a unui lot de teren în valoare de 13.331 mii lei (10.364 metrii pătrați), folosit pentru un parc fotovoltaic și 20.947 mii lei în legătură cu clădirea Wellness, ambele în proiectul Greenfield (a se vedea Nota 7)
- Transferul a două apartamente în valoare de 518 mii lei din investiții imobiliare în stocuri, în urma deciziei de a le vinde luate în cursul anului

Valoarea investițiilor imobiliare a crescut la finalul anului 2023, cu 43.137 mii lei, în urma reevaluării realizate de evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

Grupul consideră că la sfârșitul anului 2023 existau dovezi suficiente ca utilizarea viitoare a terenului este incertă și, astfel, terenul trebuie clasificat ca și investiții și nu ca stocuri, în conformitate cu prevederile IAS 40 privind "terenurile deținute pentru o utilizare viitoare în prezent nedeterminată".

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 24.

Procesele de evaluare

Investițiile imobiliare ale Grupului au fost evaluate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2022 de Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiența privind amplasarea și natura proprietăților evaluate.

Pentru toate investițiile imobiliare, utilizarea curentă este echivalentă celei mai bune utilizări. Mai jos descriem tehnica de evaluare utilizată pentru determinarea valorii juste a investiției imobiliare.

Ierarhia valorii juste

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2022. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare

Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparației. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat al terenului, obținut din date observabile ale ofertelor de preț existente pe piață.

Un sumar al celor mai semnificative active și a ipotezelor principale aplicate este detaliat mai jos:

Activ	Principalii parametri la 31 decembrie 2023	Principalii parametri la 31 decembrie 2022
Teren din Greenfield Băneasa	<ul style="list-style-type: none"> • Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 250 - 500 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -36% reducere la +27% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> • Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 240 - 450 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -26% reducere la +37% Premium
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	<ul style="list-style-type: none"> • Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 1.000 EUR/mp - 2.537 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -35% reducere la +60% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> • Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 1.254 EUR/mp - 2.537 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +20% Premium
Teren din Bd. Ghencea	<ul style="list-style-type: none"> • Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 179 - 254 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă 	<ul style="list-style-type: none"> • Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 80 - 165 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -48%	observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la reduceri de -5% la +75%
--	---

Valoarea contabilă terenurilor gajate la 31 decembrie 2022 este 235.353 mii lei și la 31 decembrie 2023 este 251.812 mii lei.

9. STOCURI

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Produce finite și alte stocuri destinate vânzării	160.739	227.707
Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:		
Terenuri în curs de dezvoltare	124.109	134.161
Costuri de dezvoltare și construcție	337.761	255.830
	<u>622.609</u>	<u>617.698</u>

Stocurile sunt reprezentate de:	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Proiect rezidențial Greenfield	399.414	313.333
Proiect rezidențial Luxuria	79.989	123.519
Teren și proiect Constanța	89.887	107.927
Teren și proiect Iași	47.193	44.877
Alte stocuri	6.126	28.042
	<u>622.609</u>	<u>617.698</u>

Terenurile cu o valoare contabilă de 124.109 mii lei la 31 decembrie 2023 (31 decembrie 2022 : 134.161 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași precum și terenuri pe care Grupul intenționează să le valorifice prin vânzare directă..

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 160.739 mii lei la 31 decembrie 2023 (31 dec 2022: 227.707 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Costul stocurilor vândute în cursul anului este de 85.509 mii lei (2022: 140.327 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2023 a stocurilor gajate este de 234.437 mii lei (la 31 dec 2022: 189.387 mii lei) (a se vedea Nota 15).).

Proiectul Boreal Plus de la Constanța a fost finanțat de CEC Bank; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în anul 2022 este 1.020 mii lei. În anul 2023 proiectul a fost finalizat și pus în vânzare, după data recepției nu s-a mai capitalizat dobânda în valoarea proiectului.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Teilor) este finanțată de OTP Bank. Dobânda capitalizată în cursul anului 2022 în valoarea proiectelor este 1.230 mii lei. Dobânda capitalizată în cursul anului 2023 este în valoare de 9.664 mii lei.

La 31 decembrie 2023 a fost înregistrată un provizion de 17.037 mii lei (31 Decembrie 2022: 4.141 mii lei), pe lucrările de dezvoltare și construcție efectuate de Clearline Development & Management S.R.L. în proiectul din Cluj, pentru care există un proces în desfășurare. Pentru mai multe detalii despre proces, a se

vedea Nota 24 – Contingente. În baza avizului juridic, șansele de câștig sunt mai degrabă probabile, dar nu se poate face o estimare sigură, prin urmare investiția a fost complet previzionată.

Conform prevederilor IAS23, costul aferent împrumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată ținând cont de totalul împrumuturilor generale obținute de Grup.

Mai multe detalii despre creditele companiei sunt prezentate în Nota 14.

10. CREANȚE COMERCIALE, PLĂȚI ÎN AVANS ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt	
	31-Dec-23	31-Dec-22
Creanțe comerciale	11.604	13.448
Debitori diverși	2.210	1.406
Creanțe împotriva Statului	397	10.707
	14.212	25.561
Plăți în avans și alte active circulante		
	31-Dec-23	31-Dec-22
Cheltuieli plătite în avans	6.219	6.529
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	849	10.699
	7.068	17.228

Plățile în avans includ plăți în avans către furnizori de licențe IT, taxe locale pe terenuri și clădiri.

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 4.078 mii lei (2022: 5.790 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:	2023	2022
Sold la 01.01.	5.790	2.151
Reversare provizion (creanțe încasate)	(3.429)	(2.085)
Constituire provizion nou	1.717	5.724
Sold la 31.12.	4.078	5.790

La 31 decembrie 2023, Grupul nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate cu excepția chiriilor aferente centrului comercial din Greenfield care sunt ipotecate în favoarea First Bank.

11. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31-Dec-23	31-Dec-22
Conturi curente	51.196	55.052
Numerar	51	11
Avansuri de numerar	46	42
	51.293	55.108

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 9 mii lei (31 decembrie 2022: 102 mii lei) reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

12. CAPITAL SOCIAL

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Capital subscris vărsat	591.420	591.420
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	<u>598.884</u>	<u>598.884</u>
Număr acțiuni la sfârșitul perioadei	<u>2.365.679.951</u>	<u>2.365.679.951</u>

Structura acționarilor la sfârșitul perioadelor de raportare a fost după cum urmează:

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	57,76%	57,76%
Adrian Andrici	11,83%	12,73%
Persoane juridice	19,96%	19,70%
Persoane fizice	10,45%	9,82%
	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>

Toate acțiunile sunt ordinare și au rang egal în privința activelor reziduale ale Societății. Valoarea nominală a unei acțiuni este de 0,25 lei. Deținătorii de acțiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, așa cum sunt declarate la anumite perioade de timp, și dreptul la un vot la fiecare acțiune în cadrul întâlnirilor Societății.

În data de 01.02.2022 a fost înregistrată majorarea de capital social, prin emiterea de noi acțiuni, prin plasament privat. Ca urmare a majorării s-au emis 84.231.295 noi acțiuni și s-a majorat capitalul social cu valoarea de 21.057.823,75 lei. În urma majorării capitalului social prin plasament privat, capitalul social al Societății s-a majorat de la 393.750.000 lei la 414.807.823,75 lei, noul număr total de acțiuni fiind de 1.659.231.295. Prima de emisiune aferenta acestei majorări de capital a fost de 37.904.170 lei.

În data de 30.06.2022 capitalul social al Societății a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei, prin încorporarea parțială a rezultatului reportat nerepartizat în exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizat prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare 21.07.2022 i s-a alocat 2 (doua) acțiuni gratuite la 5 (cinci) acțiuni deținute. În urma majorării capitalului social, valoarea totală reprezintă 580.730.953,25 lei, fiind împărțit în 2.322.923.813 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,25 lei.

Plasamentul Privat, aprobat prin Decizia Consiliului de Administrație din 17.08.2022, a reprezentat o nouă etapă a operațiunii de majorare de capital social, având la bază autorizările inițiale acordate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 3 din 20.08.2021 și Decizia Consiliului de Administrație din 20.09.2021. În cadrul Plasamentului Privat au fost subscrise 42.756.138 acțiuni și prețul de subscriere a fost de 0,439 RON per acțiune nouă („Prețul de Subscriere”). Prima de emisiune aferenta acestei majorări de capital a fost de 8.080.910 lei.

Rezervele constituite la nivelul Grupului sunt detaliate mai jos:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rezerve legale	46.383	45.060
Rezerve statutare	(4.871)	(4.871)
Alte rezerve	77	77
Sold la 31 decembrie	41.590	40.266

Rezerva legală se constituie în conformitate cu prevederile Legii Societăților Române, care impune ca cel puțin 5% din profitul contabil anual înainte de impozitare să fie transferat în „rezervă legală” până când soldul acestei rezerve ajunge la 20% din capitalul social al companiei.

Rezervele legale în suma de 22.124 mii lei reprezintă rezerva legală aprobată pentru distribuire în anul 2021, dar mutată în contul de rezerve în anul 2022. Suma de 3.805 mii lei reprezintă rezerva legală constituită în anul 2022.

Dividende

În anul 2023, Grupul nu a repartizat și plătit dividende către acționarii săi.

RCTI Company, una din companiile Grupului a repartizat și plătit dividende către acționarii cu participație minoritară în valoare de 3.430 mii lei.

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2022, Grupul nu a declarat dividende.

Managementul capitalurilor

În scopul managementului capitalului Grupului, capitalul include capitalul social emis, prima de emisiune și toate celelalte rezerve de capital social atribuite deținătorilor de capital social ai societății-mamă. Obiectivul principal al managementului capitalului Grupului este de a maximiza valoarea pentru acționari. Grupul își gestionează structura capitalului și efectuează ajustări în baza schimbărilor condițiilor economice și a cerințelor contractelor financiare. Pentru a menține sau ajusta structura capitalului, Grupul poate ajusta plata dividendelor către acționari, poate returna capitalul acționarilor sau poate emite noi acțiuni. Grupul monitorizează capitalul utilizând indicatorul datoriei la active, care se calculează ca și împrumuturi minus numerar și echivalente de numerar, împărțit la total active. Politica Grupului este de a menține indicatorul datoriei la active sub 40%.

Pentru a atinge acest obiectiv general, managementul capitalului Grupului, printre altele, urmărește să se asigure că acesta îndeplinește obligațiile financiare atașate împrumuturilor purtătoare dobândă care definesc cerințele privind structura capitalului. În cazul încălcării respectării acordurilor financiare, băncile acordă perioade de remediere. Nu au existat încălcări ale acordurilor financiare ale niciunui împrumut purtător de dobândă în perioada curentă. Nu au fost aduse modificări la obiectivele, politicile sau procesele de gestionare a capitalului în anii încheiați la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022. Indicatorul datoriei la active la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 este prezentat mai jos:

Indicatorul datoriei la active	31-Dec-23	31-Dec-22
Împrumuturi	413.634	391.126
Fără numerar și echivalente de numerar	(51.293)	(55.108)
Datorie neta	362.341	336.018
Total active	1.478.319	1.443.362
Datorie neta pe active	25%	23%

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

13. ACȚIUNI PROPRII

Valoare – mii lei	2023	2022
Sold la 1 ianuarie	268	841
Achiziție acțiuni proprii	-	442
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	(1.015)
Sold la 31 decembrie	268	268
	2023 (nr. de acțiuni)	2022 (nr. de acțiuni)
Număr de acțiuni		
Sold la 1 ianuarie	738.541	1.370.920
Achiziție acțiuni proprii	-	1.632.621
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	(2.265.000)
Sold la 31 decembrie	738.541	738.541

Rezerva de acțiuni proprii reprezintă costul acțiunilor Societății mamă achiziționate pe piață, pentru a satisface opțiunile și cotele condiționate acordate în cadrul schemelor de plăți pe bază de acțiuni ale Grupului.

La 31 decembrie 2023, Grupul are în sold acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 268 mii lei (decembrie 2022: 268 mii lei).

Grupul poate să acorde acțiuni angajaților și membrilor CA conform deciziei de implementare a programului de tip „Stock Option Plan” („Planul”), având ca obiectiv acordarea de drepturi de opțiune pentru dobândirea de acțiuni cu titlu gratuit de către angajații și membrii conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății, în scopul menținerii și motivării acestora precum și cu scopul recompensării lor pentru activitatea desfășurată în cadrul Societății.

Numărul total de acțiuni care poate fi acordat Persoanelor Eligibile în conformitate cu acest Plan este de maxim 3.060.000 de acțiuni nominative („Acțiunile Rezervate”).

În anul 2022, Grupul a acordat un număr de 2.265 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării în suma de 969 mii lei (0,427 lei/acțiune). Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 832 mii lei (0,367 lei/acțiune).

Nu au fost acordate acțiuni angajaților în 2023.

14. ÎMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informații cu privire la expunerea Grupului la riscul de rata a dobânzii, riscul valutar și riscul de lichiditate, a se vedea Nota 22.

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	273.191	236.294
Obligațiuni emise	72.163	32.561
Leasing	1.304	2.352
Total datorii pe termen lung	346.658	271.207
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	65.879	118.864
Obligațiuni emise	46	46
Leasing	1.051	1.009
Total datorii curente	66.976	119.919

Începând cu 2023 Compania a prezentat datoriile de leasing în Împrumuturi, în timp ce în 2022 au fost prezentate în datorii comerciale și alte datorii.

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la	Sold la (mii lei)
				(mii lei)	(mii lei)
				31-Dec-23	31-Dec-22
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	32.740	32.561
Credit Value Investments	EUR	02-Oct-27	8.000	39.423	-
Total obligațiuni				72.163	32.561
CEC Bank	EUR	27-Nov-23	9.880	-	48.622
Garanti BBVA	EUR	15-Jun-24	4.250	3.210	5.936
Garanti BBVA	EUR	30-Jun-24	4.500	6.396	18.978
Libra Internet Bank	EUR	26-Jul-24	12.562	5.786	16.356
Libra Internet Bank	EUR	22-Sep-24	8.676	5.201	14.084
Libra Internet Bank	EUR	05-Oct-24	4.000	1.813	7.363
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1.900	7.287	9.400
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	5.250	12.121	25.974
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	105.268	51.444
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	4.000	4.708	5.100
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	65.239	44.388
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	2.000	1.514	4.358
TechVentures Bank	EUR	06-Jan-25	2.000	3.592	6.871
Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	81.068	95.283
First Bank	EUR	29-Mar-29	3.500	16.695	-
Libra Internet Bank	RON	15-Jun-26	14.000	1.778	-
Garanti BBVA	RON	31-Dec-26	17.395	17.394	-
Garanti BBVA	RON	31-Oct-23	14.000	-	1.000
Total împrumuturi bancare				339.070	355.157
Leasing	EUR			2.355	3.361
Total leasing				2.355	3.361
Dobândă				46	46
Total				413.634	391.125

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2023	32.607	355.157	3.361	391.125
Trageri	39.346	185.752	-	225.098
Rambursare împrumuturi	-	(201.870)	(1.036)	(202.906)
Dobândă plătită	(3.324)	(25.954)	(51)	(29.329)
Dobânda constituită	3.318	25.954	51	29.323
Diferențe curs valutar	262	31	30	323
Sold la 31 decembrie 2023	72.209	339.070	2.355	413.634

În decembrie 2020, Societatea mamă a desfășurat o emisiune de obligațiuni de tip Plasament Privat în valoare de 6.580 mii EUR cu o rată de dobândă fixă de 6,4% p.a., plătită semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societatea mamă cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani și au fost listate în luna mai 2021 pe piața reglementată a BVB.

În mai 2021 Impact SA a contractat două credite denominate în EUR și RON de la CEC Bank SA., în vederea dezvoltării proiectului Boreal Plus din Constanța. Prima facilitate de credit este în valoare de 9.880 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea a doua în valoare de 3.500 mii RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordării.

În noiembrie 2021 Impact SA a contractat un credit denominat în EUR de la Garanti Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 4.250 mii EUR, cu maturitate în 30 de luni de la acordare.

În ianuarie 2022 Impact SA a contractat un credit denominat în EUR de la TechVentures Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 2.000 mii EUR, cu maturitate în 36 de luni de la acordare.

În iunie 2022 Impact SA a contractat un credit denominat în EUR de la Alpha Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 20.000 mii EUR, cu maturitate în 7 ani de la acordare.

În mai 2022 Impact SA a contractat un credit denominat în EUR de la Garanti pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea creditului este de 4.500 mii EUR, cu maturitate de 2 ani de la acordare.

În septembrie 2022 Impact SA a contractat 4 credite denominate în EUR de la OTP Bank pentru finanțarea fazelor F1, F2, F3 ale proiectului UTR3 din Greenfield Băneasa. Valoarea cumulată a creditelor este de 40.440 mii EUR, dintre care două în valoare totală de 34.440 mii EUR sunt destinate finanțării proiectului, cu maturitate de 3 ani de la acordare, iar ale două în valoare totală de 6.000 mii EUR pentru acoperirea taxei pe valoare adăugată din facturile achitate, cu maturitate de 18 luni de la acordare.

În decembrie 2022 Impact SA a contractat un credit denominat în EUR de la Libra Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea creditului este de 1.900 mii EUR, cu maturitate de 3 ani de la acordare.

În decembrie 2022 Bergamot Developments Phase II SRL a contractat un alt credit denominat în EUR de la Libra pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea creditului este de 5.250 mii EUR, cu maturitate de 3 ani de la acordare.

În mai 2023 IMPACT SA a contractat un credit denominat în EUR de la First Bank pentru refinanțarea Centrului Comunitar. Valoarea creditului este de 3.500 mii EUR, cu maturitate de 70 de luni de la data semnării contractului.

În iunie 2023 IMPACT SA a contractat un credit denominat în RON de la Libra Internet Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 14.000 mii RON, cu maturitate de 36 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna iulie 2023.

În octombrie 2023, IMPACT SA a oferit spre subscriere 80 de obligațiuni la purtător Seria IMP27 („Obligațiunile”), fiecare cu o valoare nominală de 100.000,00 EUR (o sută de mii de euro) și o valoare nominală totală de 8.000.000,00 EUR (opt milioane de euro). Obligațiunile au fost alocate investitorilor instituționali – consorțiu de mai multe fonduri de investiții, dintre care activele sunt administrate de CVI Dom Maklerski sp. z o.o. Compania poloneză sub numele comercial CVI Trust sp. z o.o., cu sediul în Varșovia, Polonia, acționează ca administrator de securitate. Scadența finală este de 48 de luni de la data emiterii.

În noiembrie 2023 IMPACT SA a contractat un credit denominat în RON de la Garanti Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este echivalentul a 3.500 EUR denominat în RON, cu maturitate de 36 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna noiembrie 2023.

Toți indicatorii financiari prevăzuți în contractele de împrumuturi bancare pe termen lung au fost îndepliniți la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2022.

Valoarea de piață a datoriilor aferente contractelor de leasing aproximează valoarea lor contabilă prezentată în tabelul de mai sus.

Datorii aferente contractelor de leasing

	Autoturisme	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-
Intrări	1.871	1.871
Combinării de întreprinderi	3.310	3.310
Cheltuieli cu dobânda	154	154
Plăți de rate	(2.239)	(2.239)
Diferențe schimb valutar	265	265
Sold la 31 decembrie 2022	3.361	3.361

	Autoturisme	Total
Sold la 1 ianuarie 2023	3.361	3.361
Cheltuieli cu dobândă	426	426
Plăți de rate	(1.480)	(1.480)
Diferențe schimb valutar	48	48
Sold la 31 decembrie 2023	2.355	2.355

Valoarea de piață a datoriilor aferente contractelor de leasing aproximează valoarea lor contabilă.

În august 2021 Societatea a semnat un contract cadru de leasing cu Porsche Leasing Romania IFN SA pentru livrarea a 19 autoturisme electrice. În mai 2022, autoturismele au fost livrate și s-au încheiat contracte individuale de leasing pentru fiecare autoturism. Spazioo Management a achiziționat un autoturism electric în octombrie 2021 și o autoutilitară în aprilie 2022. Ca urmare a achiziției pachetului majoritar al societății RCTI, începând cu luna septembrie în raportările consolidate sunt incluse și utilajele și autoturismele deținute de aceasta societate.

Nu au fost semnate contracte noi de leasing în 2023.

Rata dobânzii este fixă. Se plătesc rate fixe pe toată durata contractului

15. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Datorii pe termen lung		
Garanții	5.995	6.124
	5.995	6.124
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	15.532	30.384
Datorii fiscale	4.097	733
Datorii către angajați	1.530	1.658
Dividende de plătit	-	177
Alte datorii	1.662	774
	22.821	33.726
TOTAL	28.816	39.850
Avansuri primite de la clienți	38.894	39.470

Începând cu anul 2023 datoria cu Datoria cu impozitul pe profit a fost prezentat separat în poziția situației financiare în timp ce în anul 2022 a fost inclusă în datorii comerciale și alte datorii.

Informații cu privire la expunerea Grupului la riscul valutar și la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale și altor datorii, sunt prezentate în Nota 22.

A se vedea Nota 17 pentru detalii legate de avansurile primite de la clienți.

16. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2023	271	82	353
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(66)	(66)
Sold la 31 decembrie 2023	271	16	287

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2022	271	1.017	1.288
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(935)	(935)
Sold la 31 decembrie 2022	271	82	353

Provizioanele în valoare de 287 mii lei sunt reprezentate de:

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

- 271 mii lei provizion constituit pentru un litigiu în legătură cu una din casele vândute în cartierul Boreal din Constanța
- 16 mii lei provizioane pentru concedii neefectuate

17. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Venituri din proprietăți rezidențiale	120.675	210.134
Venituri din servicii	47.598	14.511
Venituri din chirie	2.944	1.860
	<u>171.217</u>	<u>226.505</u>

La data de 31 decembrie 2023 IMPACT avea 377 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 216.315 mii lei. Dintre acestea, 85% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (320 locuințe, 177.856 mii lei valoare pachet), 9% sunt aferente proiectelor finalizate (36 locuințe, 28.780 mii lei valoare pachet), în timp ce 6% se referă la proiecte viitoare (21 locuințe, 10.167 mii lei).

Din totalul de pre-vânzări, 356 de contracte, respectiv 206.636 mii lei, se estimează că se vor transforma în venituri în perioada următoare.

Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit depozite în valoare de 38.894 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor, în situația poziției financiare.

La data de 31 decembrie 2022 IMPACT avea 450 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 235.487 mii lei. Dintre acestea, 70% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (315 locuințe, 169.788 mii lei valoare pachet), 25% sunt aferente proiectelor finalizate (111 locuințe, 51.695 mii lei valoare pachet), în timp ce 5% se referă la proiecte viitoare (24 locuințe, 14.004 mii lei).

Pe parcursul anului 2023, Compania a început să închirieze o parte din apartamentele sale în scopul fluxului de numerar. Apartamentele rămân disponibile pentru vânzare, însă având în vedere că această activitate este de așteptat să fie recurentă, veniturile din chirii generate sunt prezentate ca parte a Veniturilor începând cu anul 2023, în timp ce în 2022 au fost prezentate la rândul „Venituri net din alte activități”.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Greenfield Băneasa București	17.172	70.696
Boreal Plus Constanța	35.176	3.720
Luxuria Residence București	68.327	135.718
	<u>120.675</u>	<u>210.134</u>

Detalierea cheltuielilor aferente cifrei de afaceri

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Costul bunurilor vândute	83.509	140.326
Costul serviciilor	29.705	7.556
Costuri aferente serviciilor de închiriere	829	626
	<u>114.043</u>	<u>148.508</u>

În 2023 IMPACT a vândut 157 unități, din care 27 locuințe în GREENFIELD Băneasa, 68 locuințe în LUXURIA Residence, 54 de locuințe, 1 spațiu comercial și 7 vile în BOREAL Plus (13.773 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente). Cele 157 de unități vândute în 2023 au generat venituri de 120.675 mii RON.

Veniturile din chirii sunt realizate prin închirierea spațiilor comerciale din centrul comunitar Greenfield Plaza (2.318 mii lei) și din închirierea apartamentelor (626 mii lei). Apartamentele închiriate sunt vândute nu sunt păstrate ca investiție imobiliară. În anul 2022, veniturile din închiriere au fost în valoare de 1.860 mii lei (1.314 mii lei din chirii spații comerciale și 546 mii lei din chirii apartamente) și au fost prezentate în categoria „venituri nete din alte activități”.

Veniturile din servicii reprezintă veniturile din servicii de construcții efectuate de RCTI (37.597 mii lei în 2023 și 3.757 mii lei în 2022) și alte venituri (vânzări de utilități, vânzări de mobilă, administrare de proprietăți efectuate de companiile din grup). În septembrie 2022 a fost achiziționată compania RCTI, prin urmare în anul 2022 au fost prezentate în situațiile financiare ale Grupului doar veniturile realizate în perioada după achiziție. În anul 2023 au fost incluse integral veniturile din servicii de construcții. De asemenea, având în vedere ponderea mică în total venituri în anul 2022, acestea au fost prezentate în categoria „venituri nete din alte activități”.

18. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Consumabile	2.625	1.161
Servicii prestate de terți	15.441	14.380
Costuri cu personalul	17.243	14.641
	<u>35.309</u>	<u>30.182</u>

19. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Alte venituri din exploatare	3.291	2.992
Alte cheltuieli din exploatare	(253)	(1.727)
Cheltuieli cu taxe diverse	(2.914)	(1.803)
Profit/ (pierdere) din cedarea imobilizărilor	(2.002)	(660)
Profit/ (pierdere) din penalități și despăgubiri	3.537	1.156
Pierdere din cedarea imobilizărilor	5.037	(3.173)
Ajustarea valorii stocurilor	(13.408)	(3.582)
Ajustarea valorii creanțelor	1.712	(727)
Sponsorizări și donații	(76)	(1.043)
	<u>(5.076)</u>	<u>(8.567)</u>

Ajustarea valorii stocurilor înregistrate în anul 2023, este reprezentată de:

- O pierdere de 12.896 mii RON din deprecierea pentru Clearline Development & Management S.R.L. în vederea provizionării integrale a investiției în Cluj, supusă unui litigiu (pentru mai multe detalii despre litigiu consultați Nota 24 – Neprevăzute).
- O pierdere de 512 lei din alte provizioane pentru stocuri.

20. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(22.032)	(5.129)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(10.662)	(9.921)
Alte cheltuieli financiare	(1.627)	(2.817)
Total cheltuieli financiare	<u>(34.321)</u>	<u>(17.867)</u>
Venituri din dobânzi	275	366
Venituri din diferențe de curs valutar	10.676	10.058
Alte venituri financiare	28	1.202
Total venituri financiare	<u>10.979</u>	<u>11.626</u>
Total rezultat financiar, net	<u>(23.342)</u>	<u>(6.241)</u>

Comparativ cu anul 2022, în 2023 cheltuiala cu dobânzile a crescut ca urmare a creșterii soldului creditelor la 31 decembrie 2023 cu 16.903 mii lei coroborate cu majorări ale cheltuielilor cu dobânzile (pentru proiectele finalizate nu a mai fost capitalizată dobânda în valoarea activelor). În ceea ce privește rezultatele valutare, în cursul anului 2023 Grupul a înregistrat câștiguri nete din cursul valutar de 14 mii lei, ca urmare a scăderii cursului valutar mediu EUR/RON în cursul anului (2022: câștiguri nete din cursul valutar de 137 mii lei).

21. TAXE

(a) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cheltuiala (venit) cu impozitul pe profit amânat	(4.194)	12.568
Impozit pe profit curent	3.962	5.494
Impozit pe venit (microîntreprinderi)	4	-
Total cheltuieli (venituri) cu impozitele	(228)	18.062

Reconcilierea cotei de impozitare efective

		<u>2023</u>		<u>2022</u>
Profit înainte de impozitare		28.877		102.829
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locală a entității	16%	(4.346)	16%	(16.453)
Cheltuieli si ajustări nedeductibile	16%	3.070	16%	13.601
Venituri neimpozabile	16%	(2.690)	16%	(15.221)
Diferențe impozit amânat	-	(5.699)	-	218
	(15%)	(1.459)	18%	17.855

Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat

	<u>31-Dec-23</u>		<u>31-Dec-22</u>	
	Bază impozabilă	Impozit amânat activ/(pasiv)	Bază impozabilă	Impozit amânat activ/(pasiv)
Imobilizări corporale	-	-	(1.394)	(223)
Fond comercial	3.543	567	-	-
Investiții imobiliare	497.346	79.575	530.266	84.843
Stocuri	-	-	(13.756)	(2.201)
Creanțe comerciale și alte creanțe	(4.078)	(652)	(8.506)	(1.361)
Alte rezerve	-	-	-	-
	496.811	(79.490)	506.610	81.058
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat	(24.103)	(3.856)	-	-
	(472.708)	(75.633)	506.610	81.058

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Mișcări în soldurile impozitului amânat

	Sold la 31 decembrie 2023					
	Sold net la 01.01.2023	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2023						
Imobilizări corporale	(223)	1.454	-	1.231	-	1.231
Fond comercial	-	567	-	567	-	567
Investiții imobiliare	84.843	(5.475)	-	79.575	-	79.575
Creanțe comerciale și alte creanțe	(1.361)	709	-	(652)	(652)	-
Stocuri	(2.201)	2.201	-	-	-	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	-	(3.649)	-	(3.856)	(3.856)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	81.058	(4.194)	-	76.864	(4.509)	81.373

	Sold la 31 decembrie 2022					
	Sold net la 01.01.2022	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2022						
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	-
Investiții imobiliare	72.486	12.426	-	84.843	-	84.843
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	(656)	-	(1.361)	(1.361)	-
Stocuri	(2.343)	142	-	(2.201)	(2.201)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(449)	449	-	-	-	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	68.697	12.361	-	81.058	(3.785)	84.843

22. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

- riscul de credit
- riscul de lichiditate
- riscul de piață
- riscul valutar
- riscul de finanțare

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

Politicile Grupului de gestionare a riscului sunt definite astfel încât să asigure identificarea și analiza riscurilor cu care se confruntă Grupul, stabilirea limitelor și controalelor adecvate, precum și monitorizarea riscurilor și a respectării limitelor stabilite. Politicile și sistemele de gestionare a riscului sunt revizuite în mod regulat pentru a reflecta modificările survenite în condițiile de piață și în activitățile Grupului. Grupul, prin standardele și procedurile sale de instruire și conducere, urmărește să dezvolte un mediu de control ordonat și constructiv, în cadrul căruia toți angajații își înțeleg rolurile și obligațiile.

(a) Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca Grupul să suporte o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartidă la un instrument financiar, iar acest risc rezultă în principal din creanțele comerciale și investițiile financiare ale Grupului.

Valoarea contabilă a activelor financiare reprezintă expunerea maximă la riscul de credit. Expunerea maximă la risc la data raportării a fost:

	Nota	31-Dec-23	31-Dec-22
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	14.213	14.853
Numerar și echivalente de numerar	11	51.293	55.108
		65.506	69.961

Creanțe comerciale și alte creanțe

Expunerea Grupului la riscul de credit este influențată în principal de caracteristicile individuale ale fiecărui client. Cu toate acestea, conducerea are în vedere și caracteristicile demografice ale bazei de clienți a Societății, incluzând riscul de neplată caracteristic domeniului de activitate și cel al țării în care clientul își desfășoară activitatea, având în vedere ca toți acești factori influențează riscul de credit.

În scopul monitorizării riscului de credit aferent clienților, Grupul monitorizează lunar întârzierile la plata și ia măsurile considerate necesare, de la caz la caz.

Grupul stabilește o ajustare pentru depreciere care reprezintă estimările sale cu privire la pierderile din creanțe comerciale și alte creanțe (vezi Nota 10).

Expunerea maximă la riscul de credit aferentă creanțelor comerciale și altor creanțe la data raportării în funcție de regiunea geografică a fost:

	31-Dec-23	31-Dec-22
România	14.213	14.853
	14.213	14.853

Pierderi din depreciere

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	31-Dec-23			31-Dec-22		
	Valoarea brută	Ajustare pentru depreciere	Valoarea netă	Valoarea brută	Ajustare pentru depreciere	Valoarea netă
Neajunse la scadență	2.206	-	2.206	4.409	-	4.409
Restante între 1–30 de zile	2.436	-	2.436	4.237	-	4.237
Restante între 31–90 de zile	1.948	-	1.948	3.592	-	3.592
Restante între 91–120 de zile	2.495	-	2.495	2.615	-	2.615
Restante între 121–365 de zile	4.730	-	4.730	-	-	-
Restante mai mari de un an	4.078	(4.078)	-	5.790	(5.790)	-
	17.893	(4.078)	13.815	20.643	(5.790)	14.853

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2023 sunt aferente unui număr de clienți care au indicat că nu se anticipează că vor avea capacitatea să achite sumele datorate în principal din cauza condițiilor economice.

Grupul consideră că sumele pentru care nu s-au constituit provizioane și care sunt restante cu mai mult de 30 de zile vor fi încasate, în baza comportamentului istoric de plată și a unei analize amănunțite a ratingului de credit al clienților în cauză.

Numerar și echivalente de numerar

La 31 decembrie 2023, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 51.293 mii lei (31 decembrie 2022: 55.108 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute cu bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul ca Grupul să întâmpine dificultăți în îndeplinirea obligațiilor asociate datoriilor financiare care sunt decontate în numerar sau prin transferul altui activ financiar. Abordarea Grupului cu privire la riscul de lichiditate este de a se asigura, în măsura în care este posibil, că deține în orice moment lichidități suficiente pentru a onora datoriile atunci când acestea devin scadente, atât în condiții normale cât și în condiții de stres, fără a suporta pierderi inacceptabile sau a pune în pericol reputația Grupului.

Următorul tabel prezintă scadențele contractuale reziduale ale datoriilor financiare la sfârșitul perioadei de raportare, inclusiv plățile estimate de dobânda și excluzând impactul acordurilor de compensare:

31-Dec-22	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	387.765	387.765	117.863	62.431	199.095	7.329
Datorii comerciale și alte datorii	45.096	45.096	36.620	8.476	-	-
	432.861	432.861	154.483	70.907	199.095	7.329
Estimări de dobânzi viitoare	33.074	33.074	17.312	10.527	5.098	137
Total	465.935	465.935	171.795	81.434	204.193	7.466

31-Dec-23	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	411.233	411.233	65.881	202.929	141.460	1.009
Datorii comerciale și alte datorii	63.615	63.615	57.618	5.995	-	-
	474.848	474.848	123.499	208.924	141.460	1.009
Estimări de dobânzi viitoare	64.413	64.413	31.152	17.534	15.714	13
	539.259	539.259	154.651	226.458	157.174	1.022

(c) Riscul de piață

Activitățile Grupului îl expun riscului financiar al modificării ratei de schimb valutar și a ratei dobânzii. Grupul își propune să gestioneze expunerea la aceste riscuri utilizând un mix de împrumuturi cu rată fixă sau variabilă și împrumuturi în valută și instrumente financiare derivate.

(d) Riscul valutar

Grupul este expus riscului valutar datorită vânzărilor, achizițiilor și altor împrumuturi care sunt exprimate într-o altă valută decât cea funcțională a entităților Grupului (leul românesc), în primul rând euro.

Rezumatul datelor cantitative privind expunerea Grupului la riscul valutar raportat conducerii Grupului în baza politicii de gestionare a riscului este următorul:

	31-Dec-23	31-Dec-22
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	6.600	-
Numerar și echivalente de numerar	14.393	18.957
	20.993	18.957
Datorii monetare		
Împrumuturi	394.462	387.718
Datorii comerciale și alte datorii	407	152
	394.869	386.870
Expunere netă	(373.876)	(367.913)

Grupul nu a încheiat contracte de hedging în ceea ce privește obligațiile în moneda străină sau expunerea față de riscul de rata a dobânzii.

Principalele cursuri de schimb valutar utilizate în cursul anului au fost:

	31 decembrie 2023	Mediu pentru 2023	31 decembrie 2022	Mediu pentru 2022
EUR	4,9746	4,9464	4,9474	4,9315

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Analiză de sensibilitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Această analiză este bazată pe variațiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le consideră posibile în mod rezonabil la sfârșitul perioadei de raportate. Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	31-Dec-23			31-Dec-22		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active și datorii monetare	(373.876)	(37.388)	37.388	(367.913)	(36.791)	36.791

	31-Dec-23				31-Dec-22			
	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	6.600	-	-	6.600	-	-	-	-
Numerar și echivalente de numerar	14.393	-	14.393	-	18.957	-	18.957	-
	20.993	-	14.393	6.600	18.957	-	18.957	-
Datorii monetare								
Împrumuturi	394.462	361.722	32.740	-	386.718	354.157	32.561	-
Datorii comerciale și alte datorii	407	-	-	407	40.820	-	-	40.820
	394.869	361.722	32.740	407	427.538	354.157	32.561	40.820

La data raportării, profilul expunerii la riscul de rată a dobânzii aferent instrumentelor financiare purtătoare de dobândă raportat către conducerea Grupului a fost următorul:

	Valoare contabilă	
	31-Dec-23	31-Dec-22
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	14.393	18.957
Datorii financiare	(32.740)	(32.607)
Sold instrumente cu rata fixa	(18.347)	(13.650)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii financiare	(361.722)	(354.157)
Sold instrumente cu rata variabila	(361.722)	(354.157)
Poziția totala	(380.069)	(367.807)

Analiza de senzitivitate a valorii juste pentru instrumentele cu rată de dobândă fixă

Grupul nu înregistrează active financiare sau datorii financiare cu rată fixă la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, și nu desemnează instrumente derivate (swap pe rata dobânzii) ca instrumente de acoperire împotriva riscurilor în cadrul unui model de contabilitate de acoperire a riscului la valoarea justă. Prin urmare, o modificare a ratelor dobânzilor la data de raportare nu ar afecta rezultatul.

Analiza de senzitivitate a fluxurilor de trezorerie pentru instrumentele cu rata variabilă

O modificare a ratelor de dobândă cu 100 puncte de bază la data raportării ar fi determinat creșterea sau descreșterea capitalurilor proprii și a profitului sau pierderii cu 3.617 mii lei (2022: 3.878 mii lei). Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special cursurile de schimb valutar, rămân constante.

31 decembrie 2023	Profit / (Pierdere)	
	Scădere de 100 puncte procentuale	Creștere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	3.617	(3.617)
31 decembrie 2022	Profit / (Pierdere)	
	Scădere de 100 puncte procentuale	Creștere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	3.542	(3.542)

Comparativ cu 2022, expunerea la modificările ratelor de dobândă în 2023, a scăzut cu 76 mii lei. acest lucru se datorează scăderii soldului datoriilor cu dobândă variabilă cu 7,565 mii lei.

23. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2023, Grupul nu avea angajamente de capital contractate. Cu toate acestea, Grupul este angajat în angajamente contractuale prin contractele de pre-vânzare pe care le încheie cu clienții săi pentru vânzarea de locuințe dezvoltate (a se vedea Nota 17 – Venituri, pentru mai multe detalii despre contractele de pre-vânzare).

24. CONTINGENȚE

La data acestor situații financiare consolidate, Grupul este implicat în litigii în curs, atât în calitate de reclamant, cât și de pârât.

Conducerea Grupului analizează în mod regulat statusul tuturor litigiilor aflate în curs de desfășurare și, în urma unei consultări cu Consiliul de Administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele angajate și a includerii acestora în situațiile financiare.

Având în vedere informațiile existente, conducerea Grupului consideră că litigiile semnificative sunt următoarele:

a) Litigiile inițiate de IMPACT referitoare la proiectul rezidențial Lomb din Cluj-Napoca

Societatea Impact Developer & Constructor SA și una dintre societățile afiliate, respectiv Clearline Development and Management SRL („Societatea de Proiect”) sunt părți în două dosare în contradictoriu cu Consiliul Local Cluj („CLC”). Litigiile au izvorât dintr-o relație contractuală desfășurată în 2007, moment la care Societatea a încheiat un contract de investiții cu CLC, contract prin care CLC și Societatea urmau să dezvolte un proiect rezidențial, iar CLC urma să aducă aport terenul - „Proiectul Lomb”. Societatea și Societatea de Proiect solicită rambursarea sumelor provenite din investițiile realizate pentru proiectul Lomb la care CLC nu și-a respectat obligațiile contractuale, respectiv nu a contribuit cu teren, astfel Societatea aflându-se în situația în care proiectul și veniturile ce puteau fi dobândite de pe urma acestuia, nu mai pot fi realizate.

Pe rolul Tribunalului Comercial Cluj a fost înregistrat dosarul 79/1285/2012 în cadrul căruia Societatea solicită rezilierea contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007 încheiat între CLC și Societate. În plus, Societatea solicită obligarea CLC la plata de despăgubiri în valoare de 4.630.914,13 lei și dobânzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului până la achitarea efectivă a sumelor.

În acest dosar, la data de 23 decembrie 2020, Tribunalul Cluj a respins ca neîntemeiată, cererea precizată formulată de Societate.

Societatea a formulat apel care este judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive. Următorul termen acordat în faza de apel este 31 ianuarie 2024 pentru administrarea probelor.

Pe rolul Tribunalului Comercial Argeș a fost înregistrat Dosarul nr. 1032/1259/2012 în cadrul căruia, Societatea de Proiect (Clearline Development and Management SRL) solicita obligarea CLC la plata de despăgubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei.

În data de 08.06.2022, Tribunalul Comercial Argeș a pronunțat Hotărârea nr. 277, după cum urmează:

Admite cererea, astfel cum a fost modificată, formulată de Clearline Development and Management SRL, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiului Cluj-Napoca – prin Primar. Obligă pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, în solidar, să achite reclamantei suma de 24.532.741,65 lei cu titlu de prejudiciu și suma de 13.862.967,16 lei reprezentând dobândă legală penalizatoare calculată pentru perioada cuprinsă între data plăților efectuate de reclamantă (stabilite conform raportului de expertiza judiciară contabilă efectuat în cauză) și până la data de 01.04.2021.

In data de 15.03.2023, Curtea de Apel Pitesti a pronunțat Hotărârea nr. 94, după cum urmează:

“Respinge apelul formulat împotriva încheierilor de ședință. Admite apelul formulat împotriva sentinței. Schimbă în parte sentința, în sensul că respinge cererea, astfel cum a fost modificată, formulată de reclamantă. Înlătură mențiunea referitoare la obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată către reclamantă. Menține în rest sentința. Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare”.

Clearline Development and Management S.R.L. a formulat recurs împotriva hotărârii pronunțată de Curtea de Apel Pitești. În 21 aprilie 2024 instanța a admis recursul și a dispus rejudecarea.

La 31 decembrie 2023 a fost înregistrat un provizion de 17.037 mii lei, pe lucrările de dezvoltare și construcție efectuate de Clearline Development & Management S.R.L. în proiectul din Cluj. În baza avizului juridic, șansele de câștig sunt mai degrabă probabile, dar nu se poate face o estimare sigură, prin urmare investiția a fost complet provizionată. Investiția este prezentată în Nota 9 – Stocuri.

b) Litigiul inițiat de „Asociația EcoCivica”

Dosarul nr. 4122/3/2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în care Impact are calitate de Pârât, Reclamanți fiind Asociația Eco Civica și trei persoane fizice din afara cartierului Greenfield Băneasa.

Obiectul dosarului este suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Aleea Teișani - Drumul Pădurea Neagra nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și nr. 435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări.

În plus, conducerea considera ca toate procedurile judiciare pentru promovarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal de la acel moment au fost îndeplinite. Argumentele conducerii se bazează pe faptul că o parte din cladirile deja construite în baza autorizației de construire a carora se solicita anularea, au fost deja comandate de către autoritățile locale nominalizate – Primăria Municipiului București, respectiv Inspectoratul în Construcții București. Prin urmare, nu a fost înregistrat niciun provizion în legătură cu litigiul la 31 decembrie 2023..

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 10 mai 2025.

c) **Litigiul privind accesul pe strada Vadul Moldovei, dosarul 1820/3/2023**

Impact a înregistrat la data de 19 ianuarie 2023 pe rolul Tribunalului București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, împotriva Primăriei Municipiului București, Primăriei Sectorului 1 București și Regiei Naționale a Pădurilor Romsilva, acțiunea în vederea determinării instituțiilor menționate de a-și respecta obligațiile asumate prin hotărârile Consiliului General al Municipiului București, cele ale Consiliului Local al Sectorului 1 și cele din actul de acceptare a donației încheiate cu IMPACT și să deschidă definitiv accesul public între Aleea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu.

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 01 aprilie 2024.

25. ENTITĂȚI AFILIATE

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

Remunerațiile personalului cheie de conducere cuprinde salarii și beneficiile aferente (plăți pe bază de acțiuni, contribuții sociale și medicale, șomaj și alte contribuții similare). Conducerea Grupului este angajată pe bază de contract.

Remunerațiile pentru perioada încheiată la 31 decembrie 2023 ale administratorilor sunt aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor.

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2023 a fost în suma totală de 2.841.177 RON (2022: 2.749.217 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare care este parte din raportul anual al Grupului.

Bergamot Developments Phase II a vândut lui dl. Constantin Sebeșanu un apartament și două locuri de parcare la o valoare de EUR 236.283, drept urmare Compania a înregistrat o creanță de 1,168,164 lei la 31 decembrie 2023, scadentă în iulie 2024.

Tranzacții cu acționarii

În anul 2023, Grupul nu a repartizat și plătit dividende către acționarii săi.

RCTI una din companiile Grupului a repartizat și plătit dividende către acționarii cu participație minoritară în valoare de 3.429 mii lei.

A se vedea nota 12 – Capital Social, pentru detalii privind beneficiarul final.

26. ACHIZITIA UNEI FILIALE

Strategia de dezvoltare a Grupului este bazată pe integrare pe verticală (companii de construcții, firmă de arhitectură) pentru eficientizarea activităților grupului, îmbunătățirea calității și controlului asupra producției (calendar și costuri) și optimizarea procesului de dezvoltare a proiectului.

În data de 13 iulie 2022 a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare privind R.C.T.I Company SRL, încheiat între Toția Radu-Mihail și Tudor Emil Victor, în calitate de acționari ai R.C.T.I Company SRL (societate achiziționată în cadrul tranzacției) și vânzători și Impact Developer & Contractor SA (societatea care achiziționează), în calitate de cumpărător.

Prin contractul de vânzare - cumpărare se transferă către Impact Developer & Contractor SA un pachet de 13.500 părți sociale ale R.C.T.I Company SRL reprezentând 51,01% din capitalul social.

Simultan cu semnarea contractului de vânzare- cumpărare, părțile au semnat și un Acord al asociaților care cuprinde angajamentele asumate de părți, printre care și majorarea capitalului social al R.C.T.I. Company SRL și subscrierea de către Impact a 24.500 părți sociale nou emise și eliberarea acestora în schimbul unei contribuții în numerar.

R.C.T.I. Company SRL activează în domeniul construcțiilor civile și industriale în calitate de antreprenor general și/sau specializat, având o importantă experiență în domeniu, personal calificat și instruit, echipamente și relații comerciale cu furnizori și clienți.

DATA DE REFERINȚA PENTRU TRANZACȚIE 31.08.2022

Evaluarea activului net pentru alocarea prețului de achiziție - Colliers

(sumele în lei)

Valoare activ net la

31.08.2022		9.164.402	
Ajustări		2.888.677	
Valoare activ net ajustat		12.053.079	
din care	Active la valoare justă	51.785.890	NCI
	Obligații/Datorii	- 39.732.810	
Numerar transferat majorare capital		9.310.000	
Activ net achiziționat		21.363.079	
Participația achiziționată		51,01%	48,99%
Preț plătit		14.440.000	
	distribuit astfel:		
	plată acțiuni	5.130.000	
	majorare capital	245.000	
	primă de majorare	9.065.000	
Activ net participare achiziționată		10.897.307	
Activ net participare minoritară			10.465.772

Din calculele precedente rezulta un fond de rulment in valoare de 3.543 mii lei care a fost inclus in Situația consolidata a poziției financiare in secțiunea de active imobilizate.

Activ net ajustat -Valori in lei-	Valoare contabilă - data de referință 31.08.2022-	Ajustare	Valoare justă
ACTIVE	47.168.489	4.617.400	51.785.890
Active imobilizate	6.232.724	8.023.984	14.245.708
Active necorporale	117.689	227.414	345.103
Active corporale, din care:	6.115.035	7.796.570	13.911.605
- Terenuri si amenajări	321.498	3.223.524	3.545.022
- Clădiri si construcții	2.469.476	2.742.862	5.212.338
- Echipamente	6.466.451	(1.312.206)	5.154.245
- Amortizarea clădirilor si echipamentelor	(3.142.389)	3.142.389	-
Active circulante	40.615.783	(3.406.584)	37.209.199
Stocuri	5.942.950	-	5.942.950
Creanțe comerciale	23.536.616	(1.100.811)	22.435.805
Alte creanțe	11.136.217	(2.305.772)	8.830.444
Casa si investiții pe termen scurt	319.982	-	319.982
DATORII/OBLIGATII	(38.004.087)	(1.728.723)	(39.732.810)
Datorii comerciale, din care	(13.789.112)	-	(13.789.112)
- Avansuri de la clienți	(6.221.146)	-	(6.221.146)
- Datorii sociale/legate de angajați	(759.301)	-	(759.301)
Datorii legate de impozite si taxe, din care	(1.862.129)	(1.728.723)	(3.590.851)
- TVA	(1.594.892)	-	(1.594.892)
- Impozit amânat	-	(1.728.723)	(1.728.723)
Datorii financiare, din care	(15.372.400)	-	(15.372.400)
- Bancare	(11.267.040)	-	(11.267.040)
- Leasing	(4.105.360)	-	(4.105.360)
Valoare activ net la data ajustării	9.164.402	2.888.677	12.053.080

27. REZULTATUL PE ACȚIUNE

	2023	2022
Profit aferent perioadei	29.105	84.767
Numărul de acțiuni ordinare medii în cursul anului (mii buc)	2.365.680	2.319.038
Rezultat de baza pe acțiune (lei/ acțiune)	0,0123	0,0364

28. AUDITORUL IMPACT

ERNST & YOUNG S.R.L. a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 28 aprilie 2023, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2023, întocmite sub responsabilitatea managementului **IMPACT**, în conformitate cu standardele internaționale – IFRS (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorului față de **IMPACT** și Adunarea Generală a Acționarilor este stabilită și limitată conform legii și prin contractul încheiat cu acesta.

În 2023, auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 126.200 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale individuale și consolidate ale Societății și ale filialelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, reprezentând revizuirea rapoartelor de tranzacții inter-company, au fost în sumă de 5.500 EUR. În 2022 alte servicii cu valoare totală de 5.000 EUR reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

29. EVENIMENTE ULTERIOARE

- a) Emisiune de obligațiuni în valoare de 3.000.000 de euro

La data de 12 februarie 2024, **IMPACT Developer & Contractor** a lansat o ofertă publică pentru subscrierea a 30.000 de obligațiuni, la o valoare nominală de 100 EUR/obligațiune. Perioada ofertei publice a fost din 12 februarie până la 23 februarie 2024. Oferta a fost intermediată de **SSIF Tradeville SA**. Obligațiunile emise au fost nominative, dematerializate, necondiționate, negarantate și neconvertibile, cu o valoare totală de până la 3.000.000 de euro. Oferta a fost subscrisă în totalitate, cu o rată a dobânzii fixe de 9%, plătită semestrial. Se vor întocmi demersurile necesare pentru admiterea la tranzacționare pe piața reglementată administrată de **BVB**.

- b) Facilitate de credit de 19.500.000 de euro, oferită de **Vista Bank** către **RCTI Company**

Pe 28 februarie 2024, **RCTI Company** a obținut o facilitate de credit în valoare totală de 19.500 mii lei, de la **Vista Bank**. Creditul va fi folosit pentru capital de lucru și pentru emiterea de scrisori de garanție bancară. Creditul este de tip revolving, urmând să fie analizat și reînnoit la fiecare 12 luni de la data semnării contractului.

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2024 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar