

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

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

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE	9 – 55

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

	Nota	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	16	51.528	97.491
Datorii comerciale si alte datorii	17	41.300	29.208
Datoria cu impozitul pe profit		(125)	(125)
Datorii aferente contractelor	17	34.374	35.946
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	18	287	353
Total datorii curente		<u>127.364</u>	<u>162.873</u>
Total datorii		<u>545.033</u>	<u>489.051</u>
Total capitaluri proprii si datorii		<u>1.428.708</u>	<u>1.330.234</u>


Situațiile financiare individuale 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 INDIVIDUALĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI
 A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU
 ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

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

Situațiile financiare individuale 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 INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
 PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
 (toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023	598.884	40.493	3.001	38.318	(268)	160.755	841.183
Elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	42.492	42.492
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	42.492	42.492
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	969	-	-	-	(969)	-
Constituire rezerve legale	-	-	-	1.323	-	(1.323)	-
Rezerve din reevaluare	-	-	(3.001)	-	-	3.001	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	1	-	-1	-
Sold la 31 decembrie 2023	598.884	41.462	-	39.642	(268)	203.955	883.675

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

Saliha Urdă

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Claudiu Bistriceanu

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

Constantin Sebeșanu
Director general

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

IMPACT

Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
	401.214	(4.475)	3.001	12.389	(841)	289.279	700.567
Sold la 1 ianuarie 2022							
Elemente ale rezultatului global							
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	63.329	63.329
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global						63.329	63.329
Majorare capital social	14	197.670	45.985	-	-	(165.923)	77.732
Achiziție acțiuni proprii	14	-	-	-	(442)	-	(442)
Plăți pe bază de acțiuni	29	-	(1.017)	-	1.015	-	(2)
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale	-	-	-	25.929	-	(25.929)	-
Sold la 31 decembrie 2022		598.884	40.493	3.001	(268)	160.755	841.183

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

	Note	31-Dec-23	31-Dec-22
Încasări din împrumuturi	16	174.884	291.137
Rambursarea principalului împrumuturilor	16	(119.581)	(184.682)
Încasări din majorare de capital	14	-	77.732
Achiziție de acțiuni proprii	15	-	(1.459)
Dividendele plătite	14	-	(11)
Dobândă plătită	16	(25.894)	(13.372)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		29.409	169.345
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		(11.079)	10.685
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	13	46.857	36.171
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	13	35.778	46.857

Situațiile financiare individuale 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

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

Societatea controlează mai multe entități și întocmește situații financiare consolidate. Conform Legii nr. 24/2017, aceste entități trebuie să întocmească și situații financiare individuale.

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

	<u>Țara de înregistrare</u>	<u>Natura activității</u>	<u>% dețineri IMPACT la 31 decembrie 2023</u>	<u>% dețineri IMPACT la 31 decembrie 2022</u>
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	România	Intermedieri financiare	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Sericii de proiectare si arhitectura	51,01%	51,01%
R.C.T.I Company	Romania	Servicii de construcții	51%	51%
Impact Alliance Moldova SRL	Romania	Servicii de 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 introdus conceptul de **ansamblu rezidențial** pe piața românească, iar din anul 1996, Societatea este listată la Bursa de Valori București (BVB).

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

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație reprezintă organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative ale societății în ansamblu, prin implicarea în decizii strategice, financiare sau reputaționale. Consiliul de Administrație delegă competențele de conducere ale Societății, în condițiile și limitele prevăzute de lege și de Actul Constitutiv.

La data de 21 aprilie 2021, în Adunarea Generală a Acționarilor, s-au ales membrii Consiliului de Administrație al Societății pentru un mandat de 4 (patru) ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025). Cu aceasta ocazie a fost revocat dl. Lavinu Dumitru Beze și a fost ales dl. Sorin Apostol în funcția de Administrator.

Consiliul de Administrație este alcătuit din 5 (cinci) membri:

- Iuliana Mihaela Urdă, Președintele Consiliului de Administrație
- Intrepid Gem SRL, Administrator – reprezentat prin Petru Văduva
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator
- Daniel Pandelescu, Administrator
- Sorin Apostol, Administrator

Managementul executiv al Societății

Pe 27 aprilie 2021, Consiliul de Administrație l-a numit în poziția de director general (CEO) pe Constantin (Tinu) Sebeșanu cu un mandat de 4 (patru) ani, începând cu data de 28 aprilie 2021. Tot în această dată, Sorin Apostol a preluat funcția de director operațional (COO).

Din 01 ianuarie 2022 – Claudiu Bistriceanu a fost numit director financiar (CFO) cu un mandat de 4 (patru) ani.

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

(a) Declarație de conformitate

Aceste situații financiare consolidate au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului de Finanțe nr 2844/2016, cu modificările ulterioare și în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de către Uniunea Europeană („IFRS UE”). Situațiile financiare individuale sunt disponibile pe site-ul Societății și pe portalul Bursei de Valori București după ce sunt aprobate de Consiliul de Administrație și de Adunarea Generală a Acționarilor.

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 definiția 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.

(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. Societatea a pregătit previziuni, inclusiv anumite teste de sensibilitate luând în considerare principalele riscuri de afaceri. Având în vedere aceste previziuni, directorii rămân de părere că aranjamentele de finanțare și structura de capital ale Societății oferă atât facilitățile necesare, cât și spațiul de acordare pentru a permite Societății să își desfășoare activitatea pentru cel puțin următoarele 12 luni. În consecință, situațiile financiare au fost întocmite pe baza continuității activității.

Societatea a făcut o evaluare inițială a riscurilor și incertitudinilor.

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

În pregătirea situațiilor financiare individuale, 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-și 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 Societății 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.

4. MONEDA FUNCȚIONALĂ DE PREZENTARE

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

5. POLITICI CONTABILE MATERIALE PENTRU ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

Politicele contabile utilizate de Companie sunt conforme cu IFRS aprobate de UE.

Politicele contabile prezentate mai jos au fost aplicate de către Societate, în mod consecvent, pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare.

(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 amortizat pe măsură ce apartamentele sunt vândute și prezentat 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*

Actele 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. Actele 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.
- 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.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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. Compania 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, Compania 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 Societate 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 Societății 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 inventar 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) 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.

Societatea nu declară dividende care depășesc valoarea rezultatului reportat.

(f) Datoriile 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.

Societatea derecunoaște datoriile financiare atunci când și numai atunci când obligațiile Companiei 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.

(g) 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 Societatea să fie îndreptățită 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 Societății. 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. Societatea 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.

(h) Leasing

Societatea 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.

Societatea 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. Societatea 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: Societatea 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 Societății 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, Societatea 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 Societății 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, Societatea 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 subiacente. Datoriile de leasing sunt incluse în Nota 16 -Imprumuturi

(i) Moneda străină

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

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.

(j) 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 Societatea 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).

(k) Impozitare

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

Impozitul curent

Impozitul pe profit curent se bazează pe profitul impozabil pentru anul în curs. 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 Societății pentru impozitul pe venit curent este calculată utilizând ratele de impozitare care au fost adoptate sau în mare măsură adoptate până la data bilanțului.

Impozitul pe venit 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 Societatea este capabilă 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 credite direct în alt rezultat global sau capitaluri proprii, caz în care impozitul amânat este de asemenea tratat în alt rezultat global sau capitaluri proprii.

(l) Raportarea pe segmente

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

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

În aplicarea politicilor contabile ale Societății, care sunt descrise în nota 5, 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

Societatea a obținut un raport emis de Colliers Valuation and Advisory S.R.L. care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare 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 9. 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 Vacarescu, 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 deciziei de modificare a utilizării. În prezent, există diverse inițiative 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 acele terenuri; în consecință, aceste active sunt clasificate drept investiții imobiliare la 31 decembrie 2023 (aceiași la 31 decembrie 2022) și au continuat să fie înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.

- Pentru o porțiune 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 când se va lua o decizie de schimbare 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 apreciere viitoare, în conformitate cu prevederile IAS40, acestea continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.
- Societatea 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.

Dacă s-ar fi aplicat judecăți diferite în determinarea schimbării de utilizare a bunurilor, 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 Societății 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 26.

(iv) Alocarea costurilor

Pentru a determina profitul pe care Societatea ar trebui să-l recunoască din evoluțiile sale într-o anumită perioadă, Societatea 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.

7. ADOPTAREA STANDARDERELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Amendamente la politiciile contabile și prezentări în notele explicative

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

Politiciile contabile adoptate sunt în conformitate cu cele ale anului financiar precedent, cu excepția următoarelor standarde IFRS și amendamente ale IFRS care au fost adoptate de Societate începând cu 1 ianuarie 2023:

- IFRS 17 Contracte de asigurare
- IAS 1 Prezentarea Situațiilor Financiare și Declarația de Practică privind Raportarea Financiară Internațională 2: Prezentarea politicilor contabile (Amendamente)
- IAS 8 Politici contabile, schimbări de estimări contabile și corectarea erorilor: Definiția estimărilor contabile (Amendamente),
- IAS 12 Impozit pe profit: Impozitul amânat legat de active și datorii rezultate dintr-o tranzacție unică (Amendamente),
- IAS 12 Impozit pe profit: Reforma fiscală internațională - Regulile modelului Pilonul II (Amendamente)

Noul IFRS adoptat și amendamentele IFRS nu au avut un impact material asupra politicilor contabile ale Societății.

- 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. Societatea 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. Societatea și-a evaluat politicile contabile și a adaptat prezentarea informațiilor conform noilor cerințe.

- 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 din o singură tranzacție, cum ar fi contractele de leasing și obligațiile de dezafectare. Modificările nu au avut impact material asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IAS 12 Impozit pe profit: Reforma fiscala internațională - Regulile modelului Pilonul II (Amendamente) Amendamentele intra în vigoare imediat după emitere, dar anumite cerințe de prezentare în notele explicative intra în vigoare mai târziu. Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică (OCDE) a publicat modelul de reguli ale Pilonului II în decembrie 2021 pentru a se asigura ca marile companii multinaționale vor fi supuse unei rate minime de impozitare de 15%. La 23 mai 2023, IASB a emis Reforma fiscala internațională – Modelul de reguli ale Pilonului II - Amendamente la IAS 12. Amendamentele introduc o excepție temporară obligatorie la contabilizarea impozitelor amânate care rezulta din implementarea jurisdicțională a modelului de reguli ale Pilonului II și cerințe de prezentare în note explicative pentru entitățile afectate privind expunerea posibilă la impozitul conform Pilonului II. Amendamentele solicita pentru perioadele în care legislația Pilonului II este (în mod substanțial) promulgată, dar încă nu este efectivă, prezentarea informațiilor cunoscute sau rezonabil de estimat care ajută utilizatorii situațiilor financiare să înțeleagă expunerea entității la impozit conform Pilonului II. Pentru a se conforma acestor cerințe, o entitate este obligată să prezinte în notele explicative informații calitative și cantitative despre expunerea sa la impozitul conform Pilonului II la sfârșitul perioadei de raportare. Prezentarea în notele explicative a cheltuielilor curente cu impozitul conform Pilonului II și prezentări referitoare la perioadele anterioare intrării în vigoare a legislației sunt obligatorii pentru perioadele de raportare anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023, dar nu sunt necesare pentru orice perioadă interimară care se încheie înainte sau la 31 decembrie 2023. Amendamentele nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

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 intră în vigoare 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. Conducerea a evaluat impactul acestei modificări și considera ca 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 ca nu va fi unul semnificativ.

- 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 ca nu va fi unul 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 ca 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. Amendamentele completează cerințele deja prevăzute în IFRS și necesită ca o entitate să prezinte în notele explicative termenii la situațiile financiare condițiile aranjamentelor de finanțare pentru furnizori. 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. Amendamentele specifică modul în care o entitate ar trebui să evalueze dacă o monedă este convertibilă și cum ar trebui să determine o rată de schimb la vedere atunci când convertibilitatea lipsește. 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. În decembrie 2015, IASB a amânat data intrării în vigoare a acestei modificări pe termen nelimitat, în așteptarea rezultatului proiectului său de cercetare privind metoda punerii în echivalență a contabilității. Conducerea a evaluat impactul acestei modificări și considera că nu va avea nici un impact.

8. IMOBILIZĂRI 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	32.469	4.072	1.312	1.785	39.638
Achiziții	16	-	370	2.853	3.239
Transferuri	10.934	(15)	94	(1.096)	9.917
Ajustări de valoare				(274)	(274)
Cedări	(2.963)	(1.480)	(88)	-	(4.531)
Sold la 31 decembrie 2023	40.457	2.577	1.688	3.268	47.989
Amortizare cumulată și pierderi din deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2023	14.999	2.663	431	-	18.093
Amortizarea în cursul anului	717	100	237	-	1.054
Transferuri	(2.023)	-	-	-	(2.023)
(Reluare)/Pierderi din deprecieri	(920)	-	-	-	(920)
Amortizarea acumulată a cedărilor	(2.963)	(1.267)	(88)	-	(4.318)
Sold la 31 decembrie 2023	9.810	1.496	580	-	11.886
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2023	17.470	1.409	881	1.785	21.545
La 31 decembrie 2023	30.646	1.081	1.108	3.268	36.102

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2022	18.846	3.520	1.268	8.360	31.994
Achiziții	6.971	920	862	446	9.199
Transferuri	7.561	-	-	(7.017)	544
Ajustări de valoare	-	-	-	(4)	(4)
	(909)	(368)	(818)	-	(2.095)
Cedări					
Sold la 31 decembrie 2022	32.469	4.072	1.312	1.785	39.638

Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate

Sold la 1 ianuarie 2022	14.128	2.571	1.133	-	17.832
Amortizarea în cursul anului	713	459	115	-	1.287
Transferuri	-	-	-	-	-
(Reluare)/Pierderi din depreciere	158	-	-	-	158
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(366)	(817)	-	(1.183)
Sold la 31 decembrie 2022	14.999	2.663	431	-	18.093

Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	4.718	949	135	8.360	14.162
La 31 decembrie 2022	17.470	1.409	881	1.785	21.545

Contracte de leasing

	31.12.2023		31.12.2022	
	Număr contracte	Plăți fixe	Număr contracte	Plăți fixe
Autoturisme	19	100%	19	100%
Total	19	100%	19	100%

Active aferente dreptului de utilizare

	2023	2022
	Autoturisme	Autoturisme
Sold la 1 ianuarie	1.485	-
Intrări	-	1.699
Amortizare	(638)	(214)
Ajustări de curs valutar	214	-
Sold la 31 decembrie	1.061	1.485

Dreptul de folosire al activelor luate in leasing se amortizează liniar pe perioada contractului de leasing.

Activele luate în leasing reprezintă flota de mașini utilizată de către agenții de vânzări și managementul Societății.

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 2.963 mii lei și au fost integral amortizate, deci a existat un impact nul în situațiile financiare
- 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.

Metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

Societatea 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).

Valoarea terenului și a clădirilor a fost comparată cu evaluările făcute de un evaluator independent - Colliers Valuation and Advisory SRL - și s-a constatat că nu există modificări semnificative ale valorilor care necesită ajustări de valoare.

Active aflate în construcție:

Transferurile înregistrate în perioadă, din active aflate în construcție, se referă la punerea în funcțiune a panourilor din Dragalina și Băicoi și a parcului de panouri fotovoltaice din Greenfield.

9. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare

	2023	2022
Sold la 1 ianuarie	678.669	568.758
Intrări prin achiziție	17.966	32.987
Transferuri din/in Stocuri si active imobilizate	(19.296)	(544)
Ajustări de valoare	-	(191)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	49.503	77.660
Sold la 31 decembrie	726.852	678.669

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 19.296 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
- Transferul a două apartamente in 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 49.503 mii lei, in urma reevaluării realizate de evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

Societatea 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, in conformitate cu prevederile IAS 40 privind “terenurile deținute pentru o utilizare viitoare în prezent nedeterminată”.

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri in Nota 26.

Procesele de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2023 de Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluator extern, independent, autorizat ANEVAR, având experiență 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. 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

Următorul tabel prezintă tehnicile de evaluare folosite pentru determinarea valorii juste a clădirilor și terenurilor.

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 -40% reducere la +20% 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 observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri până la -48% 	<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 observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la reduceri de -5% la +75%

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

10. STOCURI

	<u>31-Dec-2023</u>	<u>31-Dec-22</u>
Produse finite și alte produse destinate vânzării	80.812	101.029
<i>Proiecte rezidențiale în desfășurare:</i>		
Terenuri destinate proiectelor în construcție	86.468	88.926
Costuri de dezvoltare și construcție	331.759	239.450
	<u>499.039</u>	<u>429.405</u>
Stocurile sunt reprezentate de:		
	<u>31-Dec-2023</u>	<u>31-Dec-22</u>
Proiect rezidențial Greenfield	399.414	311.201
Teren și proiect Constanța	89.887	107.927
Alte stocuri	9.738	10.277
	<u>499.039</u>	<u>429.405</u>

Terenurile cu o valoare contabilă de 86.468 mii lei la 31 decembrie 2023 (31 decembrie 2022 : 88.926 mii lei) constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București și Constanța precum și terenuri pe care Societatea intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 80.812 mii lei la 31 decembrie 2023 (31 dec 2022: 101.029 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate. Costul stocurilor vândute în anul 2023 este 37.181 mii lei (2022: 50.566 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2023 a stocurilor gajate este de 234.437 mii lei (la 31 decembrie 2022: 189.387 mii lei) (a se vedea Nota 16).

Proiectul Boreal Plus de la Constanța este 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, deci nu s-a mai capitalizat dobândă 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.

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

Mai multe detalii despre creditele Societății sunt prezentate în nota 16.

11. ACTIVE FINANCIARE

	31-Dec-23	31-Dec-22
Interese în entități afiliate și asociații	44.239	44.239
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate și asociații	(8.023)	(8.023)
	36.216	36.216

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociații:

	31-Dec-23			
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă
Spatzio Management	6,23%	110	-	110
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	100%	6.770	-	6.770
Bergamot Developments Phase II	100%	49	-	49
Impact Finance	100%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	100%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	100%	48	-	48
Aria Verdi Development	100%	48	-	48
Greenfield Property Management	100%	49	-	49
RCTI	51,01%	14.440	-	14.440
Impact Alliance Moldova	51%	-	-	-
Impact Alliance Arhitecture	51%	255	-	255
Total subsidiare		44.239	(8.023)	36.216

	31-Dec-22			
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă
Spatzio Management SRL	6,23%	110	-	110
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	100%	6.770	-	6.770
Bergamot Developments Phase II	100%	49	-	49
Impact Finance	100%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	100%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	100%	48	-	48
Aria Verdi Development	100%	48	-	48
Greenfield Property Management	100%	49	-	49
RCTI	51,01%	14.440	-	14.440
Impact Alliance Arhitecture	51%	255	-	255
Total subsidiare		44.239	(8.023)	36.216

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Clearline Development&Management SRL deține restul de 93.77% în Spatzioo Management S.R.L.

- a) Spatzioo Management S.R.L, o societate care oferă servicii de administrare și întreținere proiectele rezidențiale și comerciale deținute de grupul Impact.
- b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală. Pentru investițiile făcute de Clearline Development & Management S.R.L. în realizarea proiectului Lomb din Cluj, compania de proiect are un litigiu (vezi nota 26).
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 a dezvoltat un ansamblu rezidențial de cca. 51.382 de metri pătrați, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima fază a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence.
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care a dezvoltat faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 mp construiți pe un teren de 5.769 mp.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe.
- f) Greenfield Copou Residence S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în decembrie 2019. Aceasta societate urmează să dezvolte proiectul Greenfield Copou pe terenul deținut în Iași.
- g) Greenfield Copou Residence Phase II SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- h) Greenfield Property Management SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- i) Aria Verdi Development SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- j) Impact Alliance Arhitecture SRL, o societate care are obiect principal de activitate servicii de arhitectura a fost înființată în anul 2022
- k) R.C.T.I.Company SRL, o societate care are ca obiect principal de activitate servicii de construcții și care a fost achiziționată în anul 2022 (Vezi nota 28).
- l) Impact Alliance Moldova, o societate cu care are ca obiect principal de activitate servicii de construcții. Aceasta a fost înființată în 2023, dar nu s-a vărsat încă capital social.

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-23	31-Dec-22
Creanțe comerciale	1.335	3.932	-	-
Creanțe în legătură cu filialele	20.280	12.058	62.143	67.197
Debitori diverși	2.857	8.433	-	-
Creanțe împotriva Statului	106	9.469	-	-
	24.579	33.892	62.143	67.197

Societatea a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare brută de 2.806 mii lei (2022: 2.276 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:

	2023	2022
Sold la 1 ianuarie	2.276	1.790
Reversare provizion (creanțe încasate)	(535)	(491)
Constituire provizion nou	1.065	977
Sold la 31 decembrie	2.806	2.276

Creanțele pe termen lung reprezintă soldul împrumuturilor și dobânda aferentă acestora acordate de Societate către filialele sale. Detalii despre componenta sumei în nota 27 – privind tranzacțiile cu părți afiliate.

La 31 decembrie 2023, societatea nu are creanțe comerciale și/sau alte creanțe gajate cu excepția chiriilor aferente spațiilor comerciale închiriate care sunt ipotecate în favoarea First Bank.

Plăți în avans	31-Dec-2023	31-Dec-2022
Cheltuieli în avans	5.656	5.512
Avansuri către furnizori	1.065	9.342
	6.721	14.854

Cheltuielile în avans reprezintă abonamente pentru servicii IT, taxe locale.

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31-Dec-23	31-Dec-22
Conturi curente	35.726	46.797
Numerar	6	9
Avansuri de numerar	46	51
	35.778	46.857

Societatea 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).

14. 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 de 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>100.01%</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.

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 realizată 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 (două) 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 19.08.2022, 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 aferentă acestei majorări de capital a fost de 8.080.910 lei.

Rezervele constituite la nivelul Societății sunt detaliate mai jos:

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Rezerve legale	44.513	43.190
Rezerve statutare	(4.871)	(4.871)
Alte rezerve	-	(1)
	<u>39.642</u>	<u>38.318</u>

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 Societății.

Dividende

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2023, Societatea nu a declarat dividende.

Managementul capitalurilor

În scopul managementului capitalului Societății, 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 Societății este de a maximiza valoarea pentru acționari. Societatea își gestionează structura capitalului și efectuează ajustări în baza schimbărilor condițiilor economice și a cerințelor contractelor financiare. Pentru a menține sau ajusta structura capitalului, Societatea 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 Societății este de a menține indicatorul datoriei la active sub 40%.

Pentru a atinge acest obiectiv general, managementul capitalului Societății, 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 2022. Indicatorul datoriei la active la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 este prezentat mai jos:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rata datoriilor pe active		
Împrumuturi	389.074	330.351
Fără: numerar și echivalente	(35.778)	(46.857)
Datoria netă	<u>353.296</u>	<u>283.494</u>
Total active	<u>1.428.708</u>	<u>1.330.234</u>
Net datorii pe active	<u>25%</u>	<u>21%</u>

15. ACȚIUNI PROPRII

	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)
Sold la 1 Ianuarie	738.541	1.370.920
Achiziție acțiuni proprii	-	1.632.621
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	-
Plăți pe baza 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 Societății.

La 31 decembrie 2022, Societatea are în sold acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 268 mii lei (decembrie 2021: 841 mii lei).

Societatea a acordat 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, Societatea 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 anul 2023.

16. ÎMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Societății, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informații cu privire la expunerea Societății la riscul de rată a dobânzii, riscul valutar și riscul de lichiditate, a se vedea Nota 24.

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	264.485	200.299
Obligațiuni emise	72.537	32.561
Leasing	524	908
	<u>337.546</u>	<u>233.768</u>
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	51.103	97.446
Obligațiuni emise	46	46
Leasing	379	342
	<u>51.528</u>	<u>97.833</u>

Începând cu anul 2023 Societatea prezintă datoriile leasing ca parte din împrumuturi, în timp ce până în 2022 acestea au fost prezentate în categoria datoriei curente.

Termenii și scadențele împrumuturilor

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadenta	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31-Dec-23	Sold la 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	05-Oct-24	4.000	1.813	7.363
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1.900	7.287	9.400
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	-
Total împrumuturi bancare				315.962	297.743
Leasing					
Leasing	RON			903	1.250
Total Leasing				903	1.250
Dobandă				46	46
Total				389.074	331.601

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2023	32.606	297.744	1.250	331.600
Trageri	39.346	135.538	-	174.884
Rambursare împrumuturi	-	(119.213)	(368)	(119.581)
Dobândă plătită	(3.324)	(22.534)	(51)	(25.909)
Dobânda constituită	3.318	22.534	51	25.903
Diferențe curs valutar	262	1.894	21	2.177
Sold la 31 decembrie 2023	72.209	315.963	903	389.074

În decembrie 2020, Societatea a desfășurat o emisiune de obligațiuni de tip Plasament Privat în valoare de 6.581 mii EUR cu o rată de dobânda fixă de 6,4% p.a., plătită semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societate cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani și au fost listate în luna mai pe Piața Reglementată a BVB.

În mai 2021 Societatea a contractat două credite denumite în EUR și lei de la CEC Bank SA., în vederea dezvoltării proiectului Boreal Plus din Constanța. Prima facilități 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 facilitățile 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 Societatea 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, Societatea a contractat un credit denominat în EUR de la TechVentures Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este de 2.000 mii EUR, cu maturitate în 36 luni de la acordare.

În iunie 2022, Societatea 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, Societatea a contractat un credit denominat în EUR de la Garanti Bank 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, Societatea a contractat 4 credite denumite în EUR de la OTP Bank pentru finanțarea fazelor F1-F3 ale proiectului UTR3 din Greenfield Băneasa. Valoarea cumulată a creditelor este de 40.440 mii EUR, dintre care două în valoare de 34.440 mii EUR sunt destinate finanțării proiectului, cu maturitate de 3 ani de la acordare, iar alte două în valoare totală de 6.000 mii EUR pentru acoperirea cheltuielilor de TVA, cu maturitate de 2 ani de la acordare.

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

În mai 2023 Societatea 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 Societatea 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 Societatea a oferit spre subscriere 80 de obligațiuni IMP27E (Obligațiuni) fiecare cu o valoare nominală de 100.000 EUR și o valoare nominală agregată de 8.000.000 EUR. Obligațiunile au fost alocate investitorilor instituționali – un consorțiu format din mai multe fonduri de investiții, ale căror active sunt administrate de către CI Dom Maklerski sp. Z.o.o.. Compania poloneză sub numele de CVI cu sediul social înregistrat în Varșovia Polonia, acționează drept administrator. Obligațiunile au o maturitate de 48 de luni.

În noiembrie 2023 Societatea 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.

Datorii aferente contractelor de leasing

	Autoturisme	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-
Intrări	1.699	1.699
Cheltuieli cu dobânda	148	148
Plăți de rate	(885)	(885)
Diferențe de curs	288	288
Sold la 31 decembrie 2022	1.250	1.250

	Autoturisme	Total
Sold la 1 ianuarie 2023	1.250	1.250
Intrări	-	-
Cheltuieli cu dobanda	51	51
Plăți de rate	(437)	(437)
Diferențe de curs	39	39
Sold la 31 decembrie 2022	903	903

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. Nu au fost semnate contracte noi în 2023.

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

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31-Dec-23	31-Dec-22
Datorii pe termen lung		
Garanții	6.203	11.352
	6.203	11.352
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	9.019	7.437
Datorii fiscale	3.285	292
Datorii către angajați	560	716
Datorii în relația cu părțile afiliate	28.435	20.057
Dividende de plătit	-	177
Alte datorii	1	62
	41.300	29.083
TOTAL	47.378	40.435
Impozitul pe profit	(125)	(125)
Avansuri de la clienți	34.374	35.946

Detalii suplimentare despre avansurile încasate de la clienți se găsesc în Nota 19.

Începând cu anul 2023, datoria cu impozitul pe profit este prezentată separat în situația poziției financiare, în timp ce până în anul 2022 a fost prezentată cumulată în datorii curente.

Informații cu privire la expunerea Societății la riscul valutar și la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale și altor datorii, sunt prezentate în nota 24.

18. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
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
	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
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

Provizioanele în valoare de 287 mii lei sunt reprezentate de:

- 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

19. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
Venituri din proprietăți rezidențiale	52.348	75.191
Venituri din servicii	5.134	4.205
Venituri din chirie	4.053	1.361
	<u>61.534</u>	<u>80.757</u>
	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
Costul bunurilor vândute	37.181	50.566
Costul serviciilor	5.943	4.369
Costuri aferente serviciilor de închiriere	1.207	658
	<u>44.901</u>	<u>55.593</u>

La data de 31 decembrie 2023 Societatea avea 340 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 188.694 mii lei. Dintre acestea, 94% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (320 locuințe, 177.856 mii lei valoare pachet) și 6% sunt aferente proiectelor finalizate (20 de locuințe, 11.972 mii lei valoare a pachetelor).

Se estimează că aceste pre-vânzări se vor transforma în venituri în perioada următoare.

Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit depozite în valoare de 34.374 mii lei, care se găsesc la datoriile aferente contractelor, în situația poziției financiare.

Societatea a înregistrat 419 de pre-vânzări la data de 31 decembrie 2022 cu o valoare a pachetului de EUR 43,7 milioane (RON 215 milioane), care se vor transforma în venituri pe măsura ce apartamentele vor fi finalizate în perioada următoare. Pentru aceste contracte de prevânzare clienții au plătit depozite în valoare de 35.946 mii lei care sunt prezentate la Datoriile contractuale din situația poziției financiare. Soldul anului anterior al datoriilor contractuale, în valoare de 28.149 mii lei, a fost recunoscut ca venit în anul 2022.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

Veniturile Societății împărțite pe proiecte se prezintă după cum urmează:

	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
Greenfield	17.172	71.471
Boreal	35.176	3.720
	<u>52.348</u>	<u>75.191</u>

În 2023 IMPACT a vândut 89 unități, din care 27 locuințe în GREENFIELD Băneasa, 54 de locuințe, 1 spațiu comercial și 7 vile în BOREAL Plus (7.243 mp suprafață construită vandabilă, plus parcarile, boxele și curțile aferente). Cele 89 de unități vândute în 2023 au generat venituri de 52.348 mii RON.

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 chirie generate sunt prezentate ca parte a Venituri începând cu anul 2023, în timp ce în 2022 au fost prezentate la rândul „Venituri net din alte activități”.

Veniturile din chirie sunt realizate prin închirierea spațiilor comerciale din centrul comunitar Greenfield Plaza (3.427 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 1.361 mii lei (1.815 mii lei din chirie spații comerciale și 546 mii lei din chirie apartamente) și au fost prezentate în categoria „venituri nete din alte activități”.

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
Consumabile	681	381
Servicii prestate de terți	8.462	12.052
Costuri cu personalul	12.894	13.176
	<u>22.037</u>	<u>25.609</u>

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
Alte venituri din exploatare	4.573	2.522
Alte cheltuieli din exploatare	(153)	(1.482)
Cheltuieli cu taxe diverse	(1.913)	(1.210)
Profit (pierdere) din cedarea imobilizărilor	(2.023)	(626)
Profit (pierdere) din penalități și despăgubiri	3.520	1.169
Ajustarea valorii imobilizărilor	1.194	(181)
Ajustarea valorii stocurilor	1.341	(142)
Ajustarea valorii creanțelor	530	(486)
Sponsorizări și donații	(26)	(171)
	<u>7.043</u>	<u>(607)</u>

22. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(18.609)	(1.083)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(8.294)	(8.028)
Alte cheltuieli financiare	(1.241)	(840)
Total cheltuieli financiare	<u>(28.144)</u>	<u>(9.951)</u>
Venituri din dobânzi	4.260	6.362
Venituri din diferențe de curs valutar	8.614	8.091
Alte venituri financiare	3.770	(702)

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Total venituri financiare	<u>16.644</u>	<u>13.751</u>
Total rezultat financiar, net	<u>(11.500)</u>	<u>3.800</u>

Comparativ cu anul 2022, în 2023 cheltuiala cu dobânzile a crescut cu 17.256 mii lei. Aceasta se datorează majorării soldului creditelor la 31 decembrie 2023 cu 57.473 mii lei, coroborată cu majorări ale ratei dobânzii, precum și faptului că dobânzile la creditele capitalizate anterior au fost contabilizate în cheltuieli în cursul anului 2023. În ceea ce privește rezultatele valutare, 2023, Grupul a înregistrat câștiguri nete din valută de 320 mii RON ca urmare a creșterii valorii RON față de EUR (2022: câștig net valutar de 63 mii RON).

23. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(Cheltuiala) /venit cu impozitul pe profit amânat	6.931	(12.568)
Impozit pe profit curent	-	-
Total cheltuieli cu impozitele	<u>6.931</u>	<u>(12.568)</u>

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
Profit înainte de impozitare		<u>35.561</u>		<u>75.897</u>
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locală a entității	16%	(5.690)	16%	(12.144)
Cheltuieli și ajustări nedeductibile	16%	5.057	16%	405
Venituri neimpozabile	16%	(9.804)	16%	(829)
Diferențe impozit amânat	-	17.368	-	-
	28%	6.931	(16)%	(12.568)

(iii) Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat

	<u>31-Dec-23</u>		<u>31-Dec-22</u>	
	<u>Bază impozabilă</u>	<u>Impozit</u>	<u>Bază impozabilă</u>	<u>Impozit</u>
Imobilizări corporale	(7.691)	(1.231)	(1.394)	(223)
Investiții imobiliare	495.456	79.273	530.266	84.843
Stocuri	-	-	(13.756)	(2.201)
Creanțe comerciale și alte creanțe	(1.665)	(266)	(8.506)	(1.361)
Alte rezerve	-	-	-	-
	486.100	77.776	506.610	81.058
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat	(24.103)	(3.856)		
	461.997	73.920	506.610	81.058

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusa la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

Societatea nu are angajamente formale pentru a combate riscurile financiare. În ciuda inexistenței angajamentelor formale, riscurile financiare sunt monitorizate de managementul de top, punându-se accent pe nevoile Societății pentru a compensa eficient oportunitățile și amenințările.

Politicile Societății de gestionare a riscului sunt definite astfel încât să asigure identificarea și analiza riscurilor cu care se confruntă Societatea, 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 Societății. Societatea, 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 Societatea 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 Societății.

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

	Nota	31-Dec-23	31-Dec-22
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	81.334	90.446
Numerar și echivalente de numerar	13	35.778	46.857
		117.112	137.303

Creanțe comerciale și alte creanțe

Expunerea Societății 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, Societatea monitorizează lunar întârzierile la plată și ia măsurile considerate necesare, de la caz la caz.

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

IMPACT

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

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
România	81.334	90.446
	<u>81.334</u>	<u>90.446</u>

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	<u>31-Dec-23</u>			<u>31-Dec-22</u>		
	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta
Neajunse la scadență	72.514	-	72.514	75.342	-	75.342
Restante între 1–30 de zile	2.504	-	2.504	6.737	-	6.737
Restante între 31–90 de zile	2.252	-	2.252	4.789	-	4.789
Restante între 91–120 de zile	2.661	-	2.661	3.578	-	3.578
Restante între 121–365 de zile	1.403	-	1.403	1.221	(1.221)	-
Restante mai mari de un an	2.806	(2.806)	-	2.106	(2.106)	-
	<u>84.140</u>	<u>(2.806)</u>	<u>81.334</u>	<u>93.773</u>	<u>(3.327)</u>	<u>90.446</u>

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

Societatea 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, Societatea a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 35.778 mii lei (31 decembrie 2022: 46.857 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute la bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul ca Societatea să întâmpine dificultăți în îndeplinirea obligațiilor asociate datoriilor financiare care sunt decontate în numerar sau prin transferul altui activ financiar. Abordarea Societății 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 Societății.

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

31-Dec-22	Valoare contabila	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	330.351	330.351	97.492	35.093	190.437	7.329
Leasing	1.250	1.250	342	908	-	-
Datorii comerciale și alte datorii	40.435	40.435	28.741	11.352	-	-
	371.694	371.694	126.575	47.353	190.437	7.329
Estimări de dobânzi viitoare	28.258	28.258	14.351	9.178	4.592	137
Total	399.952	399.952	140.926	56.531	195.029	7.466

31-Dec-23	Valoare contabila	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	388.125	388.125	51.102	194.223	141.790	1.009
Datorii comerciale și alte datorii	47.378	47.378	41.175	6.203	-	-
Leasing	903	903	379	524	-	-
	436.406	436.406	92.656	200.950	141.790	1.009
Estimări de dobânzi viitoare	62.573	62.573	29.776	17.083	15.714	-
	499.988	499.988	122.432	218.033	157.505	1.009

(c) Riscul de piață

Activitățile Societății sunt expuse riscului financiar al modificării ratei de schimb valutar și a ratei dobânzii. Societatea își propune să gestioneze expunerea la aceste riscuri utilizând împrumuturi cu rată fixă sau variabilă, împrumuturi în valută și instrumente financiare derivate.

Riscul valutar

Societatea este expusă riscului valutar datorită vânzărilor, achizițiilor și altor împrumuturi care sunt exprimate într-o altă valută decât cea funcțională a entităților Societății (leul românesc), în primul rând Euro.

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

	31-Dec-23	31-Dec-22
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	-	-
Numerar și echivalente de numerar	13.463	18.913
	13.463	18.913
Datorii monetare		
Împrumuturi	368.953	330.305
Datorii comerciale și alte datorii	406	1.250
	369.359	331.555
Expunere netă	(355.896)	(312.642)

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Societatea nu a încheiat contracte de hedging în ceea ce privește obligațiile în monedă străină sau expunerea față de riscul de rată a dobânzii.

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

	31-Dec-23	12L 2023	31-Dec-22	12L 2022
EUR 1	4,9746	4,9464	4,9474	4,9313

Analiza de senzitivitate

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 raportare. Această analiză presupune ca 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 EUR	(355.896)	(35.590)	35.590	(312.642)	(31.264)	31.264

Riscul de rată a dobânzii

	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	81.334	-	55.796	25.538	90.446	-	56.681	33.765
Numerar și echivalente de numerar	35.778	-	35.778	-	46.857	-	46.857	-
	117.112	-	91.574	25.538	137.303	-	103.538	33.765
Datorii monetare								
Împrumuturi	388.171	355.385	32.740	-	330.351	297.790	32.561	-
Leasing	903	-	903	-	1.250	-	1.250	-
Datorii comerciale și alte datorii	47.378	-	-	47.378	41.343	-	-	41.343
	436.406	355.385	33.643	47.378	372.898	297.790	33.811	41.343

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

	31-Dec-23	Valoare contabilă 31-Dec-22
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	91.574	103.538
Datorii financiare	(33.264)	(33.811)
	57.931	
		69.727
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii	(355.385)	(265.229)
	(355.385)	(265.229)

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

Societatea 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 se sensibilitate a instrumentelor cu rata variabila

O posibila modificare cu 100 de puncte de baza la data raportării ar putea crește sau reduce rezultatul raportat cu 3.554 lei (în 2022: 2.652). Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, în special diferențele de curs valutar rămân neschimbate.

	Profit / (Pierdere)	
	100 bp creștere	100 bp scădere
31 Decembrie 2023		
Instrumente cu rata variabila	3.554	(3.554)
	Profit / (Pierdere)	
31 Decembrie 2022	100 bp creștere	100 bp scădere
Instrumente cu rata variabila	2.652	(2.652)

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2023, Societatea nu avea angajamente de capital contractate.

Cu toate acestea, Societatea este angajata 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).

26. CONTINGENTE

Litigii

La data acestor situații financiare individuale, Societatea era implicată în litigii în curs, atât în calitate de reclamant, cât și de pârât.

Conducerea Societății 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 sau dezbăuirii acestora în Situațiile Financiare individuale.

Având în vedere informațiile existente, conducerea Societății consideră că nu există litigii în curs semnificative, cu excepția litigiilor descrise mai jos:

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.

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.

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

“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 părților 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 dosarul nr. 1032/1259/2012, aflat pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție, părți fiind Clearline DEVELOPMENT & MANAGEMENT S.R.L. și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, la termenul din 21.03.2024 s-a pronunțat instanța astfel:

Admitere recurs - cu casare - Dispune rejudecarea

Detalii soluție: Admite recursurile declarate de recurenta- reclamantă CLEARLINE DEVELOPMENT & MANAGEMENT S.A. împotriva deciziei nr. 94/A-COM din 15 martie 2023 și împotriva deciziei nr. 314/A-COM din 27 septembrie 2023, ambele pronunțate de Curtea de Apel Pitești - Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal. Casează în parte decizia nr.94/A-COM din 15 martie 2023 și trimite cauza spre rejudecarea apelului formulat de părțile MUNICIPIUL CLUJ- NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ- NAPOCA împotriva sentinței nr. 277/2022 din 08 iunie 2022, pronunțate de Tribunalul Specializat Argeș, în dosarul nr.1032/1259/2012. Menține celelalte dispoziții ale deciziei recurate. Casează decizia nr. 314/A-COM din 27 septembrie 2023 pronunțată de Curtea de Apel Pitești - Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal. Irevocabilă.

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, Reclamant 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.

Conducerea consideră că toate procedurile judiciare pentru promovarea și admiterea Planului Urbanistic Zonal au fost îndeplinite. Argumentele conducerii se bazează pe faptul că o parte din imobilele deja construite în baza autorizației de construire a cărora se solicită anularea, au fost deja comandate de către autoritățile locale nominalizate – Primăria Municipiului București, respectiv Inspectoratul în Construcții București. Prin urmare, nu s-a 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.

27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIATE

a) Filialele Societății

Filialele Societății și natura activității lor sunt prezentate în cele ce urmează:

Denumire	Țara de origine	Obiectul de activitate
Clearline Development and Management S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Spatzioo Management S.R.L.	România	Administrare proprietăți
Bergamot Developments S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Bergamot Developments Phase II S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Finance Developments S.R.L.	România	Activități secundare intermediarilor financiare
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Property Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Activități de proiectare si arhitectura
Impact Alliance Moldova SRL	Romania	Activități de construcții
R.C.T.I Company SRL	Romania	Activități de construcții

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru anii încheiați la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022.

Impact și filialele sale formează un grup fiscal pentru TVA.

Prin contractul de finanțare semnat cu Libra Bank, între Impact și filialele sale Bergamot Developments și Bergamot Developments Phase II s-au generat datorii și creanțe reciproce datorită modului de asociere a garanțiilor cu împrumuturile acordate. Soldul acestor creanțe este de 27.261 mii lei la 31.12.2023 (31.12.2022: 3.885 mii lei).

Solduri centralizate	31-Dec-23	31-Dec-22
Creanțe comerciale	1.342	397
Soldul dobânzii împrumuturilor	12.188	-
Reducerea capitalului social (Bergamot Developments)	-	7.860
TVA – grup fiscal	6.750	3.801
Creanțe – termen scurt	20.280	12.058
Datorii comerciale	(1.174)	(16.172)
Alte datorii	(27.261)	(3.885)
Datorii – termen scurt	(28.435)	(20.057)
Împrumuturi acordate filialelor	55.796	56.681
Soldul dobânzii împrumuturilor	-	10.489
Reducerea capitalului social (Bergamot Developments)	6.348	-
Creanțe – termen lung	62.144	67.170
	53.989	59.171

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Tranzacții centralizate	2023	2022
Venituri din dividende	3.770	-
Venituri din servicii	2.553	303
Venituri din dobânzi	4.209	5.185
Achiziția de bunuri sau servicii	(90.074)	(70.574)
	(79,542)	(65.086)

Vânzarea de bunuri și servicii	Tranzacții pentru		Sold la	
	12L 2023	12L 2022	31-Dec-23	31-Dec-22
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	2.505	63	1.340	-
Clearline Development and Management	6	6	-	-
Bergamot Developments	6	6	-	3
Bergamot Developments Phase II	6	6	-	2
Impact Finance Developments	6	6	-	9
Greenfield Copou Residence	6	4	1	343
Greenfield Copou Residence Phase II	6	6	-	14
Greenfield Property Management	6	6	-	12
Aria Verdi Development	6	6	1	14
Impact Alliance&Arhitecture	-	-	-	-
R.C.T.I. Company	-	194	-	-
	2.553	303	1.342	397

Achiziții de bunuri și servicii	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de		Sold la	
	12L 2023	12L 2022	31-Dec-23	31-Dec-22
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	1.024	1.192	1.010	547
R.C.T.I. Company	90.074	69.382	164	15.625
	91.098	70.574	1.174	16.172

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

28. ACHIZITIA UNEI FILIALE

În iulie 2022, Societatea a semnat un contract de vânzare-cumpărare pentru părțile sociale ale R.C.T.I. Company SRL. Prin acest contract, se transferă către Societate un pachet de 13.500 părți sociale pentru un preț de 5.130.000 lei. Simultan cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare, părțile au semnat un acord care cuprinde angajamentele asumate printre care și majorarea capitalului social al R.C.T.I. Company prin subscrierea de către Societate a 24.500 părți sociale nou emise în schimbul unei contribuții în numerar de 9.310.000 lei.

Data de referință a tranzacției este 31 august 2022.

Prețul total plătit de Societate este de 14.440 mii lei, iar deținerea acesteia în R.C.T.I. Company SRL după finalizarea tranzacției este de 51,01% din părțile sociale.

29. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

În anul 2022, Societatea 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).

În august 2022, Consiliul de administrație a decis implementarea programului de tip Stock Option Plan pentru anul 2022-2023, în vederea recompensării, menținerii și motivării angajaților și membrilor conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii 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”).

30. 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 100.000 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale individuale și consolidate ale Societății și ale filialelor și filialelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în sumă de 7.500 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.

31. EVENIMENTE ULTERIOARE


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 scrisă în totalitate, cu o rată a dobânzii fixe de 9%, plătită semestrial. S-au început demersurile necesare pentru admiterea la tranzacționare pe piața reglementată administrată de BVB.

Situațiile financiare individuale 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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.