



IMPACT

**RAPORT
ANUAL 2024!**

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

www.impactsa.ro

Stimați acționari și parteneri ai companiei,

Știți deja ce reprezintă IMPACT: cel mai longeviv și experimentat dezvoltator din peisajul imobiliar românesc, promotor al conceptului de *ansamblu rezidențial* și dezvoltator de comunități sustenabile. Experiența de 34 de ani, în care am traversat mai multe cicluri economice și de producție, ne-a ajutat să navigăm prin perioade dificile și să evoluăm. Iar 2024 a fost unul dintre anii de referință în demonstrarea capacității noastre de adaptare și reziliență.

Vă invităm să ne fiți în continuare alături în călătoria spre succes. De ce? Pentru că avem experiența, know-how-ul, echipa, instrumentele și motivația necesare pentru a crește compania. Pentru că viziunea noastră este una pe termen lung, iar inovația și durabilitatea se află în ADN-ul nostru.

În 2024, într-un context economic marcat de volatilitate și schimbări legislative, prin capacitatea noastră de a ne ajusta strategiile și de a optimiza procesele operaționale pentru a asigura o creștere sustenabilă și eforturile unei echipe de profesioniști, am reușit să obținem rezultate performante. Compania noastră a încheiat anul 2024 cu un profit net individual de 88,2 milioane de lei, dublu față de anul anterior (2023: 42,5 milioane de lei). Și la nivel de grup, profitul net consolidat s-a triplat în 2024, la 60,5 milioane de lei (2023: 18,6 milioane de lei, iar cifra de afaceri consolidată preliminară a crescut cu 80% față de 2023, la 308,2 milioane de lei (2023: 171,2 milioane de lei).

Am redus semnificativ gradul de îndatorare, de la 28% în 2023 la 22% în 2024, iar valoarea împrumuturilor bancare s-a redus cu 96,5 milioane de lei, de la 413.634 mii lei la 317.118 mii lei, solvabilitatea grupului îmbunătățindu-se semnificativ. Totodată, lichiditățile au crescut cu 21 de milioane de lei, ajungând la 72 de milioane de lei la finalul anului, de la 51 milioane de lei în 2023, ceea ce reflectă o gestionare financiară eficientă și o poziție solidă pentru viitor.

Rezultatele se datorează, printre altele, creșterii cu 108% a vânzărilor de locuințe. În 2024 am vândut 329 de unități. Împreună cu locurile de parcare, grădinile și boxele aferente, acestea au generat venituri de 220,1 milioane de lei. La

acestea se adaugă 130 de locuințe pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 77,1 milioane lei, care vor fi transformate în venituri pe parcursul anului 2025.

O realizare cheie a anului 2024 este livrarea a 732 de apartamente în GREENFIELD Băneasa, aflate în cea de-a patra fază de dezvoltare a cartierului. Această nouă fază marchează evoluția la noi standarde de calitate și de sustenabilitate în cadrul cartierului, fiind proiectată conform criteriilor BREEAM Excellent. La finalul anului 2024, 44% dintre aceste noi apartamente erau contractate, confirmând un interes crescut pentru *cartierul îmbrățișat de pădure*.

LUXURIA Residence, primul nostru ansamblu rezidențial upper-midscale și totodată un proiect de referință pe piața rezidențială națională din punctul de vedere al sustenabilității, era contractat în proporție de 95% la finalul anului trecut. De asemenea, BOREAL Plus, ansamblul rezidențial din nordul Constanței, aflat în prima fază de dezvoltare, a cunoscut un interes crescut pe parcursul anului 2024, ajungând la un grad de contractare de 61%.

Un alt pas important în strategia de creștere a companiei, respectiv de diversificare a portofoliului, îl reprezintă închirierea în proporție de 97% a proiectului mixed-use GREENFIELD Plaza, care cuprinde galerii comerciale, centru de fitness & wellness și birouri. Acest lucru demonstrează atât capacitatea noastră de diversificare a portofoliului, cât și cea de administrare și închiriere, servicii oferite de Spatzioo, parte a grupului IMPACT.

Pe lângă performanțele financiare, 2024 a fost un an în care ne-am reafirmat angajamentul față de comunitate. Prin proiectele de infrastructură realizate în GREENFIELD Băneasa, susținerea dezvoltării unei școli și a unei grădinițe de stat în GREENFIELD Băneasa și susținerea sportului, ne-am consolidat rolul de dezvoltator responsabil, orientat către crearea unor comunități durabile și armonioase.

În 2024, ne-am continuat angajamentul de a implementa cele mai bune practici, procese și proceduri la standarde recunoscute internațional, cu beneficii pentru toți acționarii noștri. Am menținut dialogul cu investitorii locali și internaționali, prin participarea la conferințe locale și internaționale cu investitorii și prin organizarea de teleconferințe de prezentare a rezultatelor financiare ale companiei. Ca urmare a acestor procese, am primit pentru a cincea oară consecutiv scorul maxim pentru comunicarea cu investitorii, conform indicatorului VEKTOR pentru piața reglementată.

Privind spre viitor, suntem determinați să continuăm dezvoltarea IMPACT într-un mod sustenabil, prin extinderea portofoliului nostru de proiecte și menținerea unui echilibru între performanța economică și responsabilitatea

socială. Planurile noastre includ continuarea dezvoltării cartierului GREENFIELD Băneasa, închirierea integrală a GREENFIELD Plaza, vânzarea ultimelor unități din LUXURIA Residence și BOREAL Plus, precum și demararea proiectului premium mixed-use ARIA Verdi în București, zona Barbu Văcărescu.

Întreaga echipă de conducere IMPACT le mulțumește tuturor angajaților pentru dedicare, partenerilor pentru colaborare și investitorilor pentru încrederea acordată și vă invităm să ne fiți alături în continuare. Împreună, continuăm să construim o calitate a locuirii mai bună pentru generațiile de azi și de mâine.

Cu respect,



Dan Sebastian Câmpeanu
CEO,
IMPACT Developer & Contractor

CUPRINS

SCOPUL IMPACT	5
ASPECTE RELEVANTE 2024	6
PERFORMANȚA FINANCIARĂ ȘI OPERAȚIONALĂ IN 2024	7
PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ	8
GRUPUL IMPACT	
IMPACT ÎN CIFRE	13
GRUPUL IMPACT PE SCURT	14
IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL	16
GUVERNANȚA CORPORATIVĂ	18
IMPLICAREA ÎN COMUNITATE	20
PORTOFOLIUL DE PROIECTE	21
DIRECȚII STRATEGICE	37
ACTIVITATEA IMPACT ÎN 2024	
ACTIVITATEA IMPACT ÎN 2024	40
UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)	47
REZULTATE FINANCIARE 2024	
REZULTATE FINANCIARE 2024	49
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ	51
PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI	55
VALOAREA ACTIVULUI NET	56
INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚĂ	57
ANEXE	58

SCOPUL IMPACT

CINE SUNTEM?

Cel mai longeviv dezvoltator imobiliar, cu **34 de ani de activitate** pe piața din România. Ne-am remarcat de-a lungul istoriei noastre drept o companie inovatoare, **care creează tendințe pe piața imobiliară, promotorul conceptului de ansamblu rezidențial și prima companie imobiliară listată la Bursa de Valori București** în urmă cu 29 de ani.

CREATOR DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE

Întreaga noastră activitate este concentrată în jurul unui scop foarte precis: **de a avea un impact pozitiv asupra vieții oamenilor, dezvoltând comunități cu accent pe sustenabilitate, eficiență și bunăstare.** Astfel, generăm valoare adăugată pentru toate părțile implicate prin investiții sigure.

Având experiența a peste 17 ansambluri rezidențiale, țintim să devenim cel mai important dezvoltator imobiliar rezidențial din regiune dezvoltând proiecte rezidențiale sustenabile la scară largă.

VALORILE NOASTRE reflectă cel mai bine ADN-ul companiei:

INTEGRITATE. Suntem onești și promitem să respectăm întotdeauna legea, să luăm cele mai bune decizii și să facem ce e mai bine pentru echipa noastră, clienții nostri, compania noastră și partenerii noștri, cu succes pentru toate părțile implicate.

TRANSPARENȚĂ. Acordăm o atenție deosebită deschiderii și transparenței, precum și tratamentului egal al tuturor investitorilor noștri și conduită etică în afaceri.

INOVAȚIE ȘI ÎNDRUMARE. Căutăm să fim în topul inovațiilor din industrie, să motivăm și astfel să îi inspirăm pe toți ceilalți.

RESPECT FAȚĂ DE MEDIU ȘI CONSTRUIRE SUSTENABILĂ. Avem un Angajament pentru Verde. Aplicăm și implementăm principii și tehnologii pentru a atinge standardele nZEB și BREEAM Excellent în toate dezvoltările noastre.

RESPONSABILITATE. Construim viitorul pentru clienții noștri. Ne-am angajat să oferim întotdeauna cele mai valoroase propuneri clienților noștri, deoarece suntem dornici să găsim o modalitate de a le satisface nevoile și de a le depăși așteptările.

MOTIVAȚIE. Ne străduim în mod constant să ne îmbunătățim, să fim îndrăgiți de clienții noștri, de încredere pentru investitori și respectați de către competiție.



ASPECTE RELEVANTE 2024

OPERATIONAL SI FINANCIAR

Operațional

- Grup integrat pe verticala
 - Proiectare si autorizare: Impact Alliance Architecture SRL
 - Dezvoltare: Impact Developer & Contractor SA
 - Antreprenor general: R.C.T.I. Company SRL
 - Administrare proprietati: Spazioo Management SRL

Financiar

- Proprietăți rezidențiale: 329 unități vândute în 2024 la o valoare de 220.1 mLEI
- Construcții: 76,7 mLEI
- Chirii: 5,8 mLEI

Activ net IFRS

965 mLEI

+ 58 mLEI (2023: 907 mLEI)

Valoare justă activ net*

1,306 mLEI

+ 13 mLEI (2023: 1,292 mLEI)

Vânzări

308 mLEI

+ 137 mLEI (2023: 171 mLEI)

Marja Bruta

84 mLEI

+ 29 mLEI (2023: 55 mLEI)

**Ajustările efectuate se referă la reevaluarea stocului de apartamente disponibile la vânzare; reevaluarea activelor imobilizate, precum Wellness Club și Impact Office și reevaluarea terenurilor aflate în stocuri. Valorile reevaluate s-au bazat pe reevaluările întocmite de evaluatorul extern Colliers Valuation and Advisory, la data de 31 decembrie 2024.*

PERFORMANȚA FINANCIARĂ ȘI OPERAȚIONALĂ ÎN 2024



FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- În 2024, grupul a vândut 329 de unități, în valoare totală de aproximativ 44 milioane euro. De asemenea, firmele din grup au înregistrat alte venituri, inclusiv servicii de construcții, administrare proprietăți și abonamente wellness în valoare totală de 17,8 milioane euro au fost înregistrate de companiile din grup.
- Marja brută a grupului s-a menținut constantă în 2024, la 27%, în timp ce profitul brut înregistrat la nivel consolidat a fost de 16,9 milioane euro.
- Valoarea de piață a activelor nete la 31 decembrie 2024 este de **262,6 milioane euro**. Valoarea de piață a **locuințelor disponibile la vânzare și pre-vândute** este de aproximativ **100 milioane euro**, acestea transformându-se în venituri în perioadele următoare.
- Gradul de îndatorare al grupului a scăzut de la 28% la 31 decembrie 2023, la 22% la 31 decembrie 2024, ca urmare a scăderii soldului creditorilor cu **19 milioane euro**, fapt ce a îmbunătățit semnificativ gradul de solvabilitate al grupului.
- Impact** deține un portofoliu total de terenuri de 84,1 ha, parte din acest teren putând fi folosit pentru dezvoltarea a 10.000 de locuințe în cadrul a 5 proiecte distincte: GREENFIELD Băneasa (faze noi), BOREAL Plus (faze noi), GREENFIELD Copou Iași, ARIA VERDI și GREENFIELD West. La data raportării, IMPACT are autorizație de construire pentru încă 1.961 de unități ce au o valoare de piață estimată de management la 284 milioane euro.

ALTE ASPECTE

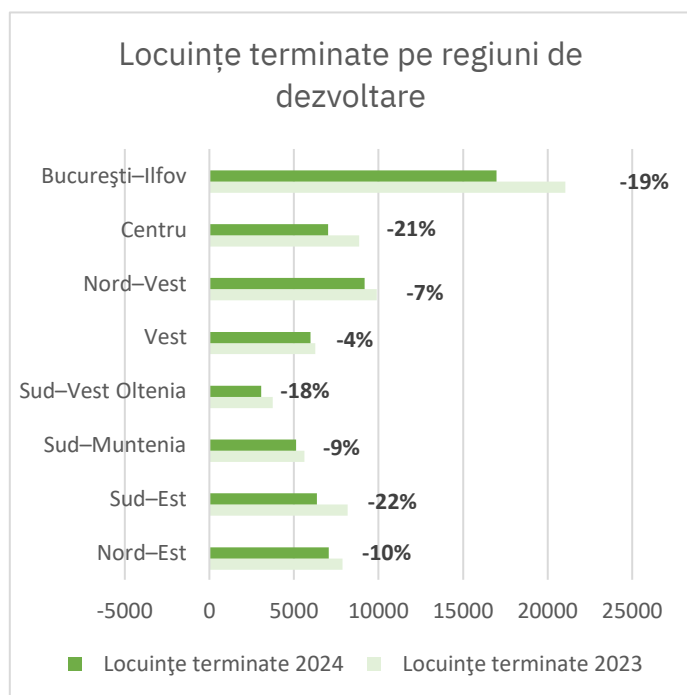
În 2024, **IMPACT** a publicat Raportul de sustenabilitate. Raportul a fost dezvoltat urmărind Standardele GRI (Global Reporting Initiative), cel mai recunoscut cadru internațional de raportare de sustenabilitate (GRI Referenced) și a avut la bază o analiză internă prin care au fost identificate temele materiale, acele teme unde, prin activitatea sa, grupul **IMPACT** contribuie semnificativ asupra mediului, societății și economiei. Societatea are de asemenea un scor de risc ESG de 18,7 (risc scăzut), furnizat de Sustainalytics, în urma unui raport de rating și analiză ESG.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

2024 a fost un an de redresare, cu o scădere a inflației și a costurilor creditării, care au condus la o creștere a cererii, în timp ce oferta s-a diminuat.

OFERTA

2024 a adus o scădere pronunțată a ofertei de locuințe noi. La nivel național, în 2024 au fost livrate 60.787 locuințe, cu 15% mai puțin comparativ cu 2023. Toate regiunile din țară au înregistrat o scădere a numărului de locuințe noi anul trecut.



Sursa date: INS, centralizate și prelucrate de IMPACT

Potrivit datelor furnizate de INS, cele mai pronunțate scăderi ale numărului de locuințe terminate în 2024 comparativ cu 2023 au fost în Sud-Est (-22%), Centru (-21%), și București-Ilfov (-19%).

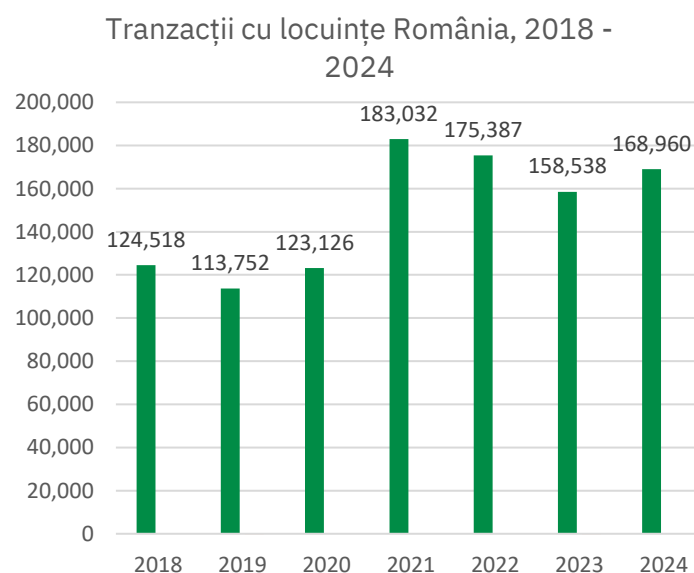
Deși se află pe un trend descendent, zona București-Ilfov concentrează 28% din totalul de locuințe livrate în 2024.

CEREREA

În 2024, creșterea salariilor și scăderea dobânzilor au condus la îmbunătățirea accesibilității la credite ipotecare și la achiziția unei locuințe. Astfel, la nivel național, volumul tranzacțiilor de locuințe a crescut cu 6,6% comparativ cu anul anterior. Potrivit datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), s-au tranzacționat 168.960 de locuințe.

Tranzacțiile de locuințe au crescut de la un trimestru la altul, culminând în ultimul trimestru, cu 48.872 de tranzacții. Avansul volumului de tranzacții în semestrul al doilea comparativ cu prima jumătate a anului este unul semnificativ, de 19%.

Același trend ascendent l-a avut București, cu 50.884 de apartamente și case vândute în 2024, o creștere de 5% față de anul 2023.

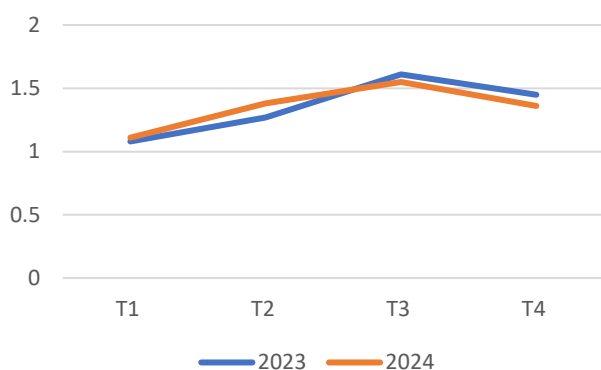


Sursa date: ANCPPI, centralizate și prelucrate de IMPACT

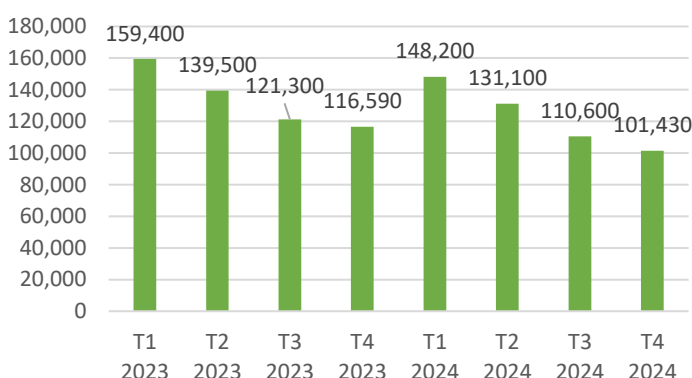
PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

VÂNZĂRI (național)

Potențiali cumpărători corelați cu oferta existentă



Oferta de proprietăți rezidențiale listate la vânzare în 2023-2024



Sursa: Date Imobiliare.ro, centralizate și procesate de IMPACT

Sursa: Date Imobiliare.ro, centralizate și procesate de IMPACT

Conform rapoartelor pieței rezidențiale ale Imobiliare.ro din 2024, în prima jumătate a anului 2024, cererea (potențialii cumpărători corelați cu oferta existentă) a fost mai mare față de prima jumătate a anului 2023, în timp ce al doilea semestru al anului trecut a adus o ușoară scădere a cererii. Anul 2024 a adus, de asemenea, o scădere a ofertei de proprietăți rezidențiale listate spre vânzare (-8%) și o creștere semnificativă a prețurilor.

Creditele noi pentru locuințe au atins nivelul de 12,5 miliarde de lei, un avans de 39,3% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, conform datelor BNR.

	T4 2023	T4 2024
Credite noi acordate gospodăriilor populației pentru locuințe (sursă: BNR)	10,2 miliarde lei	14,9 miliarde lei
Valoarea medie a creditelor noi acordate (sursă: Imobiliare.ro Finance)	65.462 €	74.804 €
Rata medie lunară a creditelor noi acordate (sursă: Imobiliare.ro Finance)	444 €	433 €
Indicele de referință pentru creditele consumatorilor (IRCC, sursă: BNR)	5,96%	5,99%
Dobânda fixă minimă din piața de credite ipotecare	5,75%	4,79%

Sursa: Imobiliare.ro, Piața Imobiliară Rezidențială T4 2024

Deși piața rezidențială a avut un început lent în 2024, cu dobânzi ridicate și schimbări fiscale, precum trecerea TVA-ului de la 5% la 9% pentru apartamentele noi, stabilizarea inflației și reducerea dobânzilor la niveluri mai accesibile au stimulat cererea pe parcursul anului.

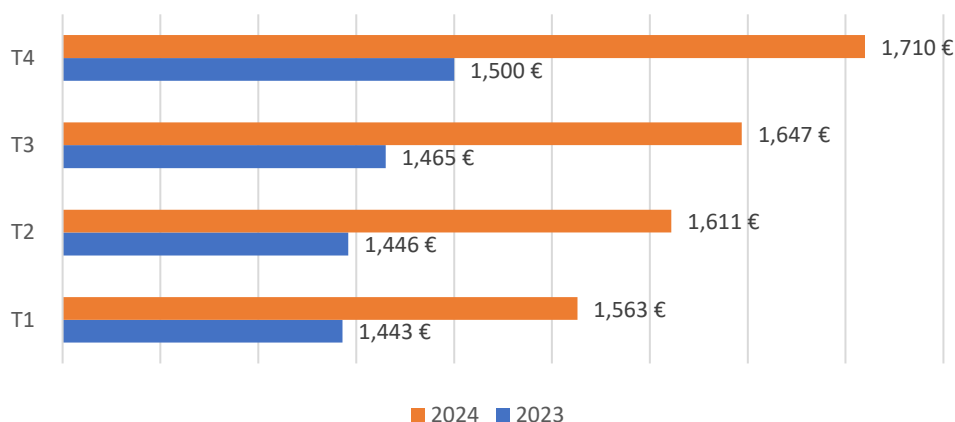
Pe piața de închirieri s-a menținut trendul ascendent – cererea a fost cu 8% mai mare în ultimul trimestru al anului comparativ cu aceeași perioadă din 2023, iar prețurile de închiriere au crescut. La finalul anului 2023, chiria medie pe unitate era de 500 de euro/lună, în vreme ce în ultimul trimestru din 2024 chiria medie a ajuns la 550 de euro/lună. În orașele universitare mari, chiriile au crescut, iar investițiile rezidențiale au devenit atractive în special în scop de închiriere, crescând potențialul conceptului "build to rent".

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN 2024 ÎN MARILE ORAȘE

Pe fondul reducerii numărului de locuințe din piață cu aproximativ 9% într-un an, în 2024 s-a generat o competiție acerbă în rândul cumpărătorilor, iar prețurile au continuat să se aprecieze. La finalul lui 2024, s-a atins o medie națională de 1.710 euro/mp util, cu 14% mai ridicată față de cea înregistrată în aceeași perioadă a anului trecut, conform datelor *imobiliare.ro*.

Preț mediu solicitat pentru proprietățile listate la
vânzare (național)



Sursa: Date Imobiliare.ro, centralizate și
procesate de IMPACT

Toate marile orașe ale țării au înregistrat creșteri ale prețurilor medii solicitate la finalul anului 2024 comparativ cu ultimul trimestru din 2023. Cel mai mare avans al prețurilor s-a consemnat în Brașov: 19%, prețul mediu solicitat fiind de 1.981 euro/mp util. Pe locul 2 se află Iași, apartamentele din Capitala Moldovei scumpindu-se în ultimul an cu 17%, la prețul mediu solicitat de 1.657 euro/mp util. Cu toate acestea, locuințele din Iași sunt în continuare cele mai accesibile pentru cumpărătorii din marile orașe.

În cel mai scump oraș din țară pentru cumpărători, Cluj-Napoca, prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare a crescut cu 14% în ultimele 12 luni și a ajuns la nivelul de 2.900 euro/mp util.

București a înregistrat o creștere de 12% a prețurilor, prețul mediu/mp util situându-se la 1.725 de euro la finalul lui 2024. Astfel, Capitala are una dintre cele mai accesibile piețe rezidențiale pentru cumpărători.

Timișoara și Constanța au consemnat un avans de 11%, respectiv 12% al prețurilor medii solicitate. Prețurile medii solicitate ale apartamentelor din Timișoara sunt similare cu cele din Iași: 1.666 euro/mp util. Prețurile medii solicitate ale apartamentelor din orașul de la mare sunt similare cu cele din București: 1.714 euro/mp util.

Anul 2024 a adus o redresare a pieței imobiliare, în special în a doua jumătate a anului, stimulată de reducerea dobânzilor care a generat o creștere a cererii solvabile, vizibilă în volumul ridicat de tranzacții. Ca urmare a dificultăților în obținerea autorizațiilor, oferta a scăzut considerabil în marile orașe, în special în București. Diminuarea ofertei a pus presiune pe prețuri, care au cunoscut un avans semnificativ. Tendința ascendentă a prețurilor este preconizată să continue și în 2025, ca urmare a ofertei în scădere.

Grupul **IMPACT**

IMPACT

IMPACT ÎN CIFRE



33

ani de
existență



28

ani de listare
la BVB



+ 50

de premii
obținute



5

Orașe
acoperite



19

ansambluri
rezidențiale



500k+

mp suprafață
construită



+12.000

de locuitori



€ 1,9 mld

valoarea tuturor
proiectelor



4.500+

de locuințe
construite



84,1 ha

de teren în
portofoliu



2

proiecte certificate
BREEAM Excellent

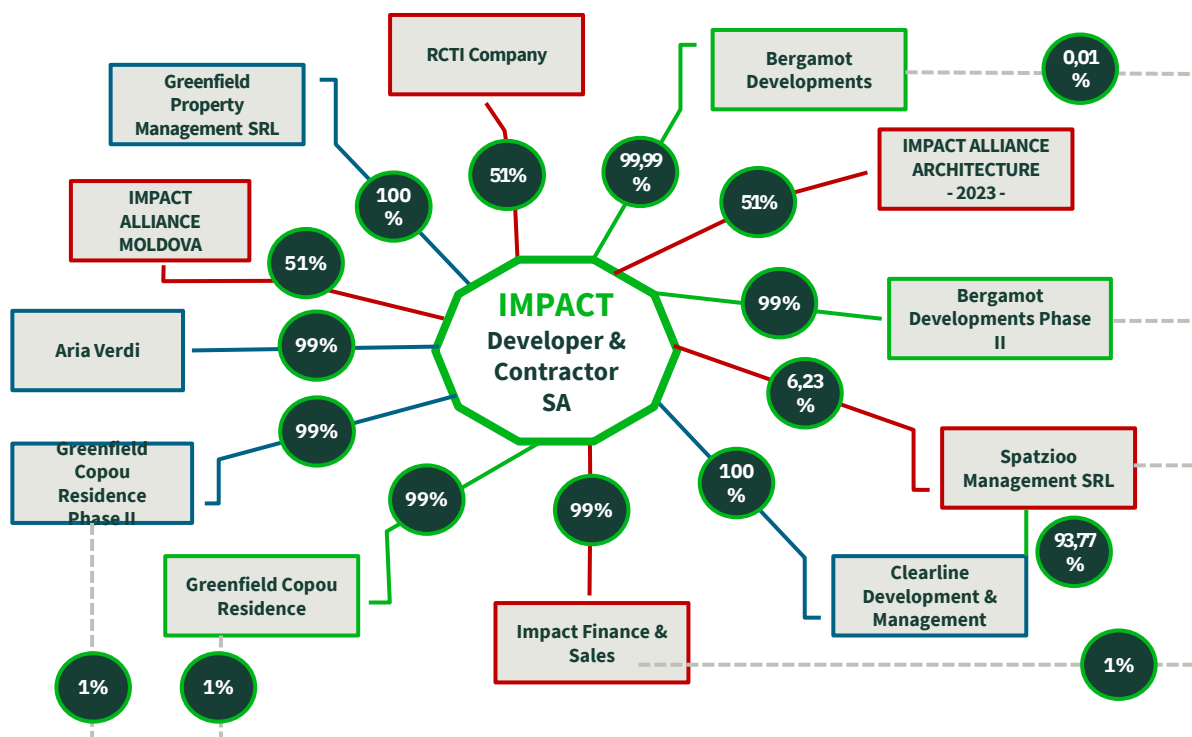


€ 650+ Mn

valoare
proiecte construite

GRUPUL IMPACT PE SCURT

STRUCTURA GRUPULUI IMPACT



- **IMPACT Developer & Contractor SA**, societatea mamă, în care se dezvoltă proiectele GREENFIELD BĂNEASA, BOREAL PLUS, ARIA VERDI și GREENFIELD WEST
- **Bergamot Developments SRL** și **Bergamot Developments Phase II SRL** au ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și au dezvoltat proiectul LUXURIA EXPOZIȚIEI
- **Greenfield Copou Residence SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, a fost înființată în decembrie 2019 și dezvoltă proiectul GREENFIELD COPOU.
- **Greenfield Copou Residence Phase II SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021. Fără activitate în 2023.
- **Aria Verdi Development SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021. Fără activitate în 2023.
- **Spatzioo Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)**, societatea din cadrul grupului care oferă servicii de administrare pentru proiectele rezidențiale, pentru proiectele de retail și cele comerciale.
- **Impact Finance & Sales SRL** are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările rezidențiale. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe
- **Greenfield Property Management SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în mai 2021. Fără activitate în 2022
- **Clearline Development & Management SRL**, o companie de proiect prin care **IMPACT** urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală
- **RCTI Company SRL**, subsidiara în care **IMPACT** deține 51,01%, societate de construcție imobiliară implicată în construcția proiectelor **IMPACT**, în special în GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE. Compania s-a alăturat grupului **IMPACT** în 2022
- **Impact Alliance Architecture SRL**, subsidiară înființată în 2022, în care **IMPACT** deține 51% având ca obiect principal de activitate prestarea de servicii de arhitectură și proiectare.
- **Impact Alliance Moldova**, subsidiară înființată în 2023, în care **IMPACT** deține 51% având ca obiect principal de activitate serviciile de construcții.

SUSTENABILITATEA, MOTORUL DEZVOLTĂRILOR IMPACT

Prețuim mediul înconjurător și cu fiecare proiect dezvoltat, creăm comunități în armonie cu acesta, punând pe primul loc bunăstarea și sănătatea rezidenților. Pentru atingerea acestui scop, folosim **tehnologii sustenabile, energie regenerabilă** și includem **spații verzi extinse**.

INIȚIATIVE DE SUSTENABILITATE

▪ Am dezvoltat **primul ansamblu rezidențial din țară certificat BREEAM Excellent: LUXURIA RESIDENCE**.

Recunoscut la nivel internațional, standardul BREEAM are o acoperire mai largă decât nZEB, recunoscând valoarea proiectului pe toată durata ciclului de viață, începând cu faza de proiectare și construcție. Este un proces foarte complex, care evaluează performanța energetică a clădirilor, în ce măsură oferă acestea un mediu sănătos pentru locuitori, inovație, utilizarea terenurilor, calitatea materialelor folosite, managementul construcției, poluare (reducerea emisiilor de carbon), transport, managementul apei și al deșeurilor. Așadar, BREEAM presupune clădiri construite cu materiale sustenabile, care le oferă locuitorilor un grad ridicat de confort în interior și în exterior, care rezistă bine în timp și la schimbările climatice (o provocare a zilelor noastre) și care protejează în același timp mediul înconjurător și biodiversitatea încă din faza de construcție.

▪ Suntem **primul dezvoltator din țară care a înființat un departament de ESG**, în 2021. Principala atribuție a departamentului este trasarea și implementarea principiilor și **obiectivelor de mediu, sociale și de guvernare corporativă**, în linie cu valorile asumate de companie în activitatea sa de dezvoltare imobiliară – integritate, transparență, inovație și îndrumare, respect față de mediu și construire sustenabilă, responsabilitate și motivație.

Departamentul ESG gestionează aplicarea **Cadrului pentru Obligațiuni Verzi**, dezvoltat de societate, în baza căruia IMPACT intenționează să emită obligațiuni verzi pentru finanțarea și refinanțarea proiectelor existente, construite folosind tehnologii verzi, sustenabile și care contribuie la obiectivul de mediu al atenuării schimbărilor climatice și la realizarea obiectivelor de dezvoltare durabilă ale Națiunilor Unite. Cadrul definește criteriile de eligibilitate în patru domenii: clădiri verzi, gestionarea durabilă a apei și a apelor uzate, energie regenerabilă și transport curat.

▪ Ne-am propus ca **80% din proiectele dezvoltate începând cu 2021 să fie certificate BREEAM**. Astfel, proiectele GREENFIELD COPOU și ARIA VERDI sunt proiectate la acest standard, **suplimentar standardului nZEB**.

▪ Am investit în **soluții de energie regenerabilă** în proiectele noastre finalizate, precum și în cele aflate în dezvoltare:

- **Panouri solare** în BOREAL PLUS și GREENFIELD PLAZA
- **Panouri fotovoltaice** în GREENFIELD PLAZA
- **Parc fotovoltaic** cu o capacitate de 700 kWp în GREENFIELD BĂNEASA
- **Panouri fotovoltaice și panouri solare** în GREENFIELD COPOU

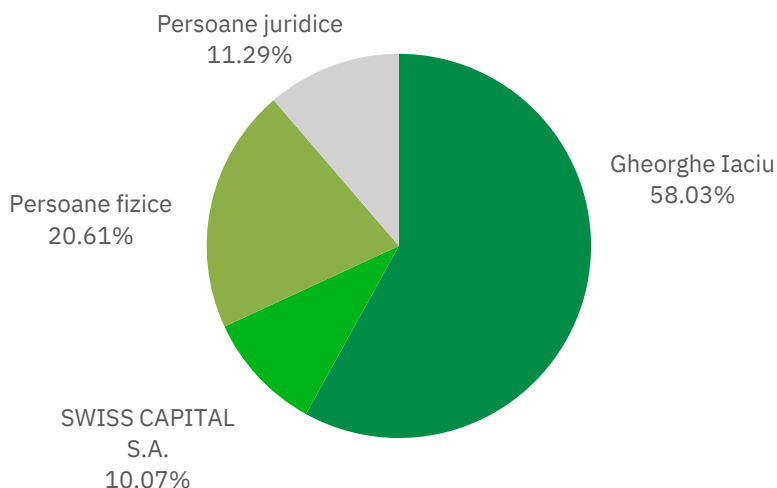
▪ **Am redus și continuăm să reducem emisiile de CO2** prin:

- **Centrale de bloc** în ansamblurile rezidențiale – am apelat la această soluție încă din 2018, când nu era obligatorie;
- Înlocuirea flotei de autovehicule tradiționale a companiei cu una formată din **automobile electrice**;
- Includerea de **soluții de micro-mobilitate** (biciclete, trotinete și scutere electrice) și **stații de încărcare pentru vehicule electrice** în GREENFIELD BĂNEASA, GREENFIELD COPOU și ARIA VERDI.

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

Structura actionariatului IMPACT D&C la 31 Dec

2024



IMPACT este listată la Bursa de Valori București din anul 1996.

Începând cu anul 2006, acțiunile sale, în prezent în număr de 2.364.941.410, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 acțiunile **IMPACT** se tranzacționează la categoria Premium, în conformitate cu noua segmentare a BVB.

Nu există restricții la transferul de valori mobiliare, nu există restricții la drepturile de vot, nu există deținători de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

Conform situației raportate de către Depozitarul Central, la data de 31 Dec 2024, 78,64% din acțiuni erau deținute de persoane fizice și 21,36% din acțiuni erau deținute de persoane juridice.

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

DIVIDENDE ACORDATE ÎN ULTIMII 3 ANI

- În 2022 au fost acordate acțiuni gratuite în raport de 2:5 ulterior modificărilor capitalului social
- În 2023 nu au fost acordate dividende sau acțiuni gratuite.
- În 2024 nu au fost acordate dividende sau acțiuni gratuite.



ACȚIUNI DEȚINUTE DE MEMBRII CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2024

Nume	Procent (%)	Nr. acțiuni
Dna. Iuliana-Mihaela Urda	0,06	1.327.033
Intrepid Gem SRL	0,06	1.343.200
Dl. Dan Voiculescu	0,001	31.130
Dl. Daniel Pandele	2,14	50.550.000
Dl. Sorin Apostol	3,11	73.593.336

GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Guvernanța corporativă respectă legislația română în vigoare, urmărind să asigure atât acuratețea și transparența în ceea ce privește rezultatele **IMPACT**, cât și accesul egal al tuturor acționarilor la informațiile relevante despre **IMPACT**.

IMPACT este administrată într-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurată de către Directorul General, Dan Sebastian Câmpeanu împreună cu Directorul Economic, respectiv domnul Claudiu Bistriceanu, sub supravegherea Consiliului de Administrație.

Elementele de guvernanță corporativă sunt implementate în cadrul **IMPACT** conform Codului de Guvernanță Corporativă adoptat de Consiliul Bursei de Valori în 2016.

IMPACT a depus și va depune eforturi profesionale, legale și administrative necesare pentru a asigura alinierea la prevederile Codului de Guvernanță Corporativă și prezentarea transparentă a acestor rezultate.

IMPACT publică într-o secțiune dedicată a website-ului propriu detalii privind desfășurarea Adunării Generale a Acționarilor, respectiv convocatorul, materialele/documentele aferente ordinii de zi, formularele de procură specială, formularele de vot prin corespondență, proiectele de hotărâri.

De asemenea, **IMPACT** asigură informarea tuturor

acționarilor imediat după desfășurarea Adunării Generale a Acționarilor, prin intermediul secțiunii dedicate a website-ului propriu, în legătură cu deciziile luate în cadrul Adunării Generale a Acționarilor și rezultatul detaliat al votului.

IMPACT pune, de asemenea, la dispoziție acționarilor/investitorilor rapoarte curente, comunicate, calendarul financiar, rapoarte anuale, semestriale, trimestriale. Relația directă cu investitorii este asigurată de o persoană desemnată, dedicată informării acționarilor în funcție de întrebările adresate în scris sau telefonic.

Informațiile privind guvernanța corporativă sunt raportate în mod periodic, prin intermediul declarației de guvernanță corporativă din cadrul raportului anual și actualizate în permanență prin intermediul rapoartelor curente și paginii proprii de internet.

De-a lungul anilor, **IMPACT** s-a conformat cu prevederile Codului de Guvernanță Corporativă și în prezent face demersuri pentru a se conforma și cu prevederile noului Cod de Guvernanță Corporativă.

Consiliul de Administrație s-a întrunit de 25 de ori în cursul anului 2024. Comitetul de audit și de remunerare a avut 1 întâlnire în 2024. Comitetul de risc nu a avut întâlniri în 2024.



Membrii independenți ai Consiliului de Administrație

- Intrepid Gem SRL, prin Petru Văduva
- Daniel Pandele

GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

CODURI ȘI POLITICI

Începând cu anul 2014, **IMPACT** a adoptat următoarele documente care fundamentează guvernanta corporativă:

- Codul anticorupție
- Codul de conduită
- Valorile etice ale **IMPACT**
- Politica pentru securitate și sănătate la locul de muncă, dreptul muncii, mediu
- Politica de raportare

CONTROLUL INTERN AL IMPACT ESTE REALIZAT:

- prin intermediul Departamentului de Achiziții: contractele se semnează de către Departamentul Juridic, Directorul de Dezvoltare, Directorul Financiar și Directorul General;
- prin verificarea contractelor de vânzare de către Departamentul Juridic și Departamentul Financiar; contractele sunt semnate de către Directorul General și Directorul Executiv, sau de împuterniciți cu procură specială;
- prin intermediul controlului financiar preventiv prin care se verifică respectarea conformității contractelor;
- prin urmărirea plăților care se verifică de către Controlul Financiar Preventiv și se aprobă de către Directorul Financiar și Directorul General;
- prin implementarea codurilor de conduită și etică esențiale în afaceri și proceduri specifice aplicabile tuturor directorilor, managerilor, administratorilor, persoanelor cu rol în control sau management, angajați, auditori, parteneri de afaceri, colaboratori. Astfel, **IMPACT** aplică Politica Anticorupție, Codul de Conduită, Politica de Valori Etice Esențiale, Politica pentru Securitate și Sănătate la locul de muncă, Dreptul muncii, Mediu, Politica de Raportare.

AUDITORUL IMPACT

KPMG Audit S.R.L. a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 29 aprilie 2024, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2024, 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 anul 2024 auditorul statutar KPMG Audit S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 140.400 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate și individuale ale Societații și ale filialelor și asociatelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în suma de 5.000 EUR reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

**Președintele Consiliului de Administrație
Iuliana Mihaela Urdă**

IMPLICAREA ÎN COMUNITATE

Misiunea noastră de a avea un impact pozitiv asupra vieții oamenilor este completată de inițiative de responsabilitate socială. Suntem alături de fiecare comunitate creată, îi ascultăm și respectăm nevoile și, prin diverse acțiuni, încercăm să construim o lume mai bună.

IMPLICAREA NOASTRĂ ÎN ULTIMII 10 ANI

DONAȚII

- către Primăria Municipiului București terenul și proiectul necesar **construirii unei școli și a unei grădinițe de stat în cartierul GREENFIELD Băneasa**. Valoarea donației este de 1,75 milioane euro.
- un teren cu suprafață de 1.400 mp pe care am construit **terminalul STB** din cartierul GREENFIELD Băneasa. Valoarea donației și a întregului proiect realizat de către companie se ridică la 750.000 euro.
- un teren de 1.864 mp Arhiepiscopiei București pentru **construirea unei biserici** în cartierul GREENFIELD Băneasa, care în 2023 a obținut certificatul de urbanism. Valoarea donației se ridică la suma de 500.000 de euro.
- 6.000 mp către Primăria Municipiului București, în valoare de 1.8 mil Euro, **în compensarea fondului forestier**, pentru ca Strada Vadul Moldovei să revină la statutul de drum public.

INFRASTRUCTURĂ ȘI FACILITĂȚI

- Am finalizat toată infrastructura de utilități și **am construit peste 15 km de drumuri** în cartierul GREENFIELD Băneasa, la care am adăugat drumul Prelungirea Bulevardul Platanilor, în suprafață de 3.000 mp.
- Am înaintat **trei propuneri de drumuri de acces noi** în cartierul GREENFIELD Băneasa, în curs de autorizare.
- Am obținut de la Primăria Municipiului Constanța certificatul de urbanism pentru **construirea unei grădinițe în cadrul ansamblului Boreal Plus**. Investiția este de 690.000 euro.
- **Am construit un sens giratoriu în municipiul Constanța**, beneficiarul acestei lucrări de infrastructură publică fiind Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR) prin Direcția Regională Drumuri și Poduri Constanța. Investiția totală în acest proiect se ridică la peste 450.000 euro.

- am dezvoltat **GREENFIELD Plaza**, care acoperă funcțiuni de **retail, wellness și office**. Centrul comercial le oferă atât celor peste 6.500 de rezidenți ai cartierului GREENFIELD, cât și locuitorilor din proximitate, o nouă experiență de cumpărături și relaxare.

CSR

- **Am plantat peste 3.500 de copaci** în Pădurea Băneasa și în comunitățile pe care le-am format.
- **Peste 500 kg de deșeurile colectate** în cadrul celui mai mare eveniment de plogging din România - „Clean&Run” și a altor evenimente de ecologizare desfășurate în Pădurea Băneasa.

EVENIMENTE

- Promovăm un stil de viață activ, sănătos, încurajăm mișcarea în aer liber, susținem sportul și am participat cu mândrie la competiții sportive, precum **Băneasa Forest Run, Băneasa Race, Bucharest Half Marathon**, în care Greenfield a avut o cursă dedicată, **Greenfield Relay și GREENFIELD DUO CHALLENGE**, o competiție sportivă de duathlon realizată împreună cu Road Grand Tour. În 2022 - 2024, am susținut 6 ediții ale **Festivalului Sporturilor**, eveniment sportiv ce are loc în Iași și în București, în GREENFIELD Băneasa.
- Din dorința de a duce mai departe obiceiurile românești, într-o societate în continuă schimbare, organizăm periodic activități pentru a conserva și promova tradițiile în special în rândul celor tineri. Cele mai apreciate **evenimente dedicate comunităților** sunt cele din perioada sărbătorilor de iarnă, organizate în GREENFIELD Băneasa și Luxuria Residence.

STUDII DE SATISFAȚIE

- Realizăm studii în rândul comunităților create, pentru a afla **gradul de satisfacție** al rezidenților și ce putem îmbunătăți.

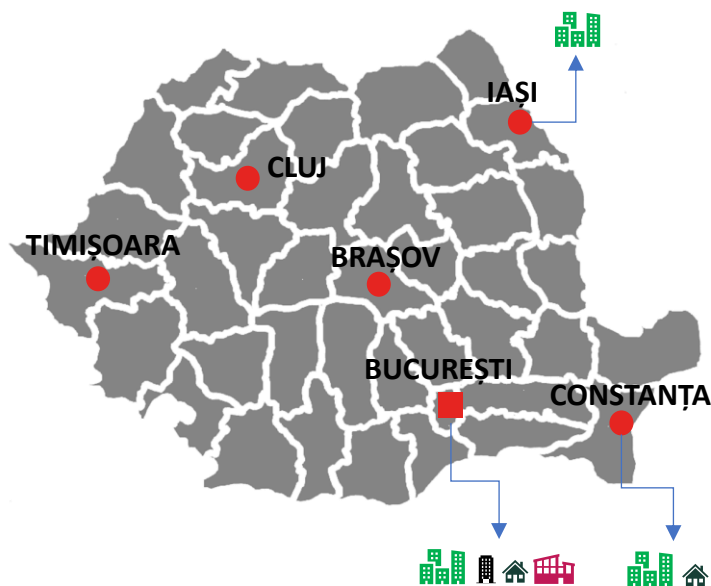
PORTOFOLIU DE PROIECTE

PREZENȚĂ PUTERNICĂ ÎN ORAȘE CHEIE

IMPACT s-a angajat să dezvolte comunități sustenabile, cu accent pe construirea de proiecte rezidențiale accesibile. Prețuim mediul înconjurător și dorim să le oferim un viitor verde comunităților noastre. De aceea, ne-am angajat să dezvoltăm la standarde de sustenabilitate BREEAM și nZEB minimum 80% din proiectele noastre viitoare. Acestea presupun utilizarea surselor de energie regenerabilă, cu emisii reduse, mobilitate electrică, zone verzi extinse, parcuri și locuri de joacă.





IMPACT deține un portofoliu de terenuri valoros care susține dezvoltări actuale și viitoare în locații atractive din București, Iași și Constanța. De asemenea, strategia **IMPACT** este de a-și extinde prezența la nivel național în orașe mari precum Timișoara, Cluj, Brașov și de a căuta în mod activ terenuri care să fie potrivite pentru dezvoltarea comunităților sustenabile.

PROIECTE CURENTE ȘI VIITOARE



Proiecte în curs de dezvoltare

- **GREENFIELD BĂNEASA** în București
- **GREENFIELD COPOU** în Iași
- **BOREAL PLUS** în Constanța

 Rezidențial – blocuri de apartamente  Rezidențial - case  Clădiri de birouri  Comercial



PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA - BUCUREȘTI



+ 6.600 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	3.418
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.12.2024	2.887
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE*	435
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE**	2.796
SCB în construcție și pregătire (mp)***	359.939

Unități în construcție se referă la proiectele cu autorizație de construire

Unități în pregătire se referă la 2.796 unități estimate în baza ultimelor concepte disponibile cu PUZ & fără autorizații de construire.

Suprafața Construită Brută estimată a proiectului, excluzând parcarile și suprafața construită subterană. Conceptele proiectelor pentru care nu au fost obținute încă autorizații de construcție, și implicit SCB, respectiv numărul de unități al acestora sunt revizuite frecvent pentru a răspunde cât mai bine nevoilor pieței și cerințelor clienților, asigurând în același timp o utilizare eficientă a terenului.

GREENFIELD Băneasa este un proiect rezidențial de mari dimensiuni, cu peste 6.600 de locuințe și peste 17.000 de locuitori la finalizarea lui în anul 2031, situat în Sectorul 1 al Capitalei, construit sustenabil pentru un viitor urban mai bun. Din 2007, anul de start al lucrărilor, până în prezent, **GREENFIELD Băneasa** a cunoscut o dezvoltare sustenabilă, aducând comunității infrastructură nouă și noi facilități: două parcuri private, spații verzi extinse, locuri de joacă, magazine de proximitate, centrul comercial **GREENFIELD PLAZA** și centrul sportiv **WELLNESS CLUB by Greenfield**, transport public. Pe măsură ce proiectul avansează și se apropie de maturitate, se adaugă alte noi facilități precum școală și grădiniță de stat, biserică, creșă, infrastructură și noi căi de acces.

Dezvoltat la cel mai înalte standarde pe segmentul locuințelor la prețuri accesibile și situat în vecinătatea Pădurilor Băneasa și Tunari, **GREENFIELD Băneasa** aduce o combinație unică de arhitectură modernă minimalistă, stil de viață excepțional și peisaj natural spectaculos. Locația sa unică, împreună cu mediul liniștit și calitatea bună a aerului, sunt trăsături care fac din **GREENFIELD Băneasa** locul ideal pentru familiile cu copii, iubitorii de natură sau oamenii în căutarea unui stil de viață sănătos.

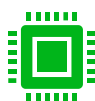
PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA - BUCUREȘTI



LOCAȚIE UNICĂ

Amplasat în sectorul 1, în Băneasa, probabil în cea mai frumoasă locație din zona de nord și înbrățișat de 900 hectare de pădure, GREENFIELD BĂNEASA oferă rezidenților o mulțime de facilități atât în interiorul ansamblului, cât și în imediata vecinătate a acestuia. Locuitorii se bucură de toate avantajele unei locații retrase, unice, dar și de avantajele unei vieți urbane specifice unei capitale europene.



FACILITĂȚI

+8.700 mp spații de fitness și wellness;

+5.000 mp spații comerciale;

+180.000 mp spații verzi:

- Parcuri private
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere
- Locuri de joacă pentru copii
- Locuri de joacă pentru animale

+8.000 locuri de parcare;

Scoală și grădiniță de stat în construcție;

Acces controlat: pază 24/7;

Terminal STB pentru linia 203, care face legătura cu Piața Victoriei;

În viitor, se vor adăuga și alte funcțiuni comunitare: **biserică, creșă și clinică medicală**. Totodată, este planificată construcția unei stații de metrou în imediata apropiere.



AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru peste 3.900 de unități, din care:

- 1.167 de locuințe cu autorizație de construire, dintre care 732 finalizate și în curs de vânzare;
- 598 de locuințe în ultima etapă de autorizare.



FAZE DE DEZVOLTARE

Primele 3 faze, inclusiv Panoramic, însumând 2.686 de locuințe, au fost finalizate până în 2022. Unitățile rămase urmează să fie dezvoltate în etape până în 2031. La sfârșitul anului 2024, din cele 1.167 de unități cu autorizație de construire, 732 au fost finalizate, 250 erau în construcție, iar restul sunt în plan să înceapă construcția în 2025.



ESG

“Oraș de 15 minute”

Conceptul urban „oraș în 15 minute” se bazează pe necesitatea de a avea toate facilitățile și serviciile de bază la 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta de acasă. GREENFIELD Baneasa este conceput pentru a răspunde cerințelor acestui trend urban, oferind locuitorilor serviciile de care au nevoie în proximitate.

Apartamente construite la standarde BREEAM Excellent și nZEB

Clădirile din faza 4 de dezvoltare sunt construite urmărind criteriile de certificare verde BREEAM Excellent. Noile clădiri autorizate după 2021 vor avea un consum de energie aproape zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, care presupune proiectare durabilă, tehnici de economisire a energiei și utilizarea energiei regenerabile.

Energie regenerabilă

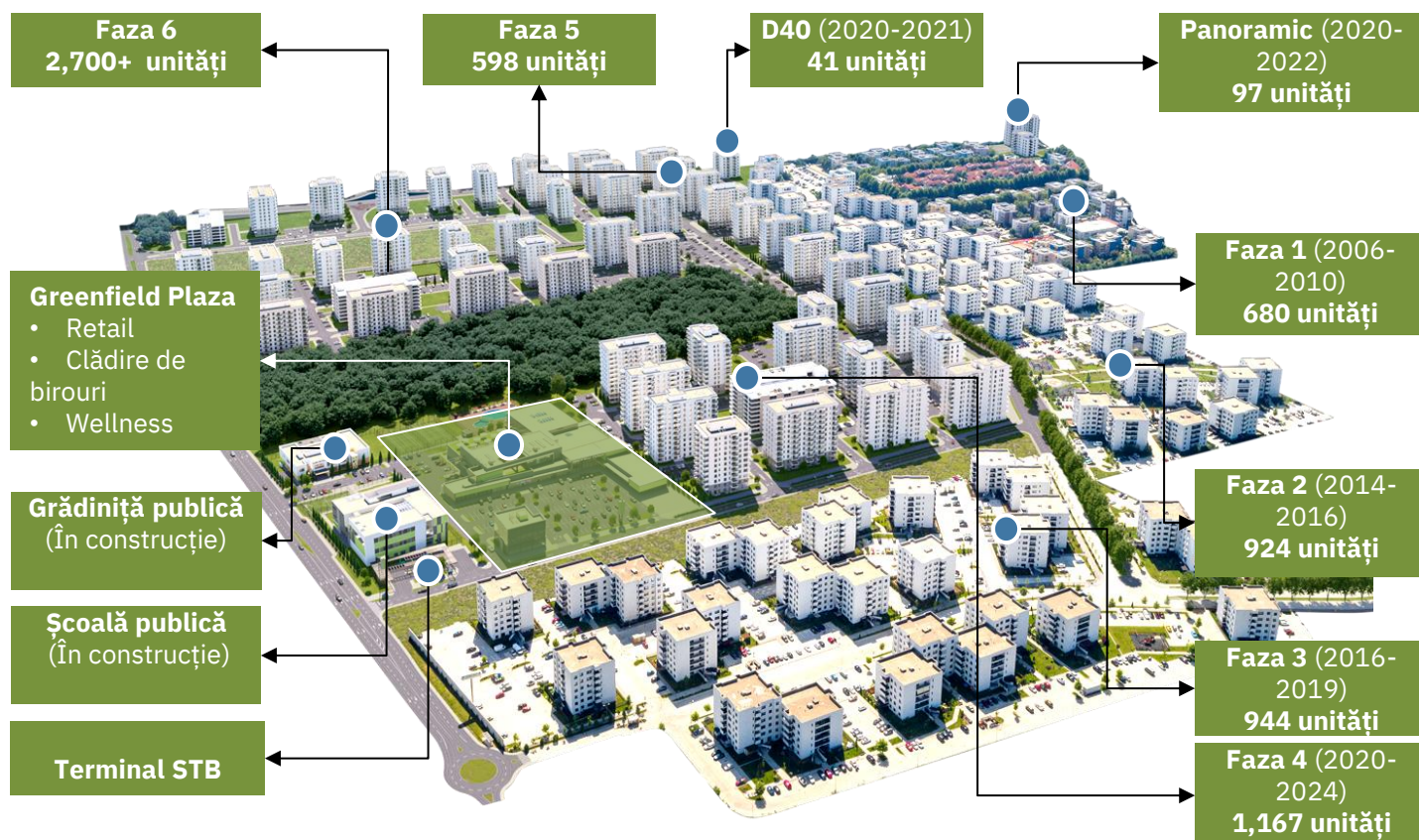
- Parc fotovoltaic
- Panouri solare

Mobilitate verde

- Stații de încărcare pentru mașini electrice
- Rasteluri de biciclete
- Soluții de micro-mobilitate ce includ biciclete, trotinete și scutere electrice

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA - BUCUREȘTI



Premii

- **2021** – *Proiectul Rezidențial al Anului în cadrul SEE Property Forum*
- **2019** – *“Best Smart Green Project” la Categoria Smart Real Estate and Residential, acordat în cadrul Smart City Industry Awards*
- **2016** – *“The best residential compound that uses sustainable architecture and design” acordat la Gala Smart City Industry Awards*

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD PLAZA BĂNEASA - BUCUREȘTI



GREENFIELD PLAZA, **primul centru comercial dezvoltat de IMPACT**, completează setul de facilități comunitare necesare unui cartier de amploare, cu peste 6.500 de locuitori în prezent. Cu o valoare de piață estimată de **peste 25 milioane de euro**, proiectul mixed-use are o suprafață de 14.001 mp, care acoperă funcțiuni de retail, wellness și office, ocupat în proporție de 97%.

Galerie comercială

- Supermarket
- Farmacie
- Salon de înfrumusețare
- Cafenele
- Restaurante
- Spălătorie pentru haine
- Loc de joacă
- Băcanie
- Pet-shop

Wellness Club by Greenfield

- Bazin semiolimpic
- Piscină interioară copii
- Piscină exterioară
- Sală de fitness
- Sală pentru spinning
- Săli de masaj
- Squash
- Saună umedă, saună infraroșu, saună uscată, dușuri emoționale
- Cafenea, restaurant

Alte funcțiuni

- Clădire birouri
- Spălătorie auto
- 264 de locuri de parcare
- 4 stații de încărcare pentru mașini electrice
- Rastele de biciclete

ESG

Certificat BREEAM Excellent – Am utilizat practici responsabile, materiale durabile, sisteme și echipamente sustenabile și inteligente, care duc la *reducerea poluării, protejarea resurselor naturale și costuri de mentenanță reduse*.

Energie regenerabilă: Acoperișul clubului de wellness este dotat cu **panouri solare**, care acoperă circa 70% din necesarul de energie pentru încălzirea apei menajere și a piscinelor, în vreme ce 25% din necesarul de energie electrică pentru galeria comercială este asigurat de **panouri fotovoltaice**.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

LUXURIA RESIDENCE – BUCUREȘTI



630 unități

UNITĂȚI FINALIZATE	630
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.12.2024	591
SCB (mp)	66.400
ÎNCEPUTUL CONSTRUCȚIEI	2018
FINALIZAREA CONSTRUCȚIEI	2021

SCB reprezintă Suprafața Construită Brută Supraterană estimată a proiectului, excluzând parcările și suprafața construită subterană.

Situat în zona Expoziției, cel mai nou pol de dezvoltare al Bucureștiului, **LUXURIA Residence** oferă un mix între locuințe de calitate, facilități contemporane și mediu sustenabil, care promovează un stil de viață urban. Construit la standarde internaționale de calitate și sustenabilitate, ansamblul rezidențial este **primul din România cu certificare BREEAM Excellent**. Complexul îmbină armonios clădiri cu arhitectură modernă cu spații verzi ample și facilități complexe, pentru a asigura bunăstarea rezidenților.

Contractat în proporție de 95% la 31 Decembrie 2024, **LUXURIA Residence** reunește prima comunitate urbană modernă din zona Expoziției.

Premii

- **2022:** "The Most Sustainable Residential Project - LUXURIA RESIDENCE" acordat în cadrul evenimentului Realty Forum 2022, organizat de Business Review
- **2020:** Architecture Multiple Residence, Premiu oferit din partea International Property Award
- **2020:** "Best Upscale Residential Project" acordat de către THE TIMES – Investing in Property
- **2018:** Premiul "Architecture Multiple Residence" - acordat de către International Property Award

PORTOFOLIU DE PROIECTE

LUXURIA RESIDENCE – BUCUREȘTI



LOCAȚIE

Zona Expoziției - Domenii (București, Sector 1) este printre cele mai bine atractive, îmbinând un cartier rezidențial încărcat de istorie cu o nouă zonă de business. Expoziției este noul pol de dezvoltare al Bucureștiului, atrăgând dezvoltări de birouri, hoteluri și comerciale.

Situat între parcurile Herăstrău, Kiseleff și Bazilescu, **LUXURIA Residence** este *un parc între parcuri*.



FACILITĂȚI

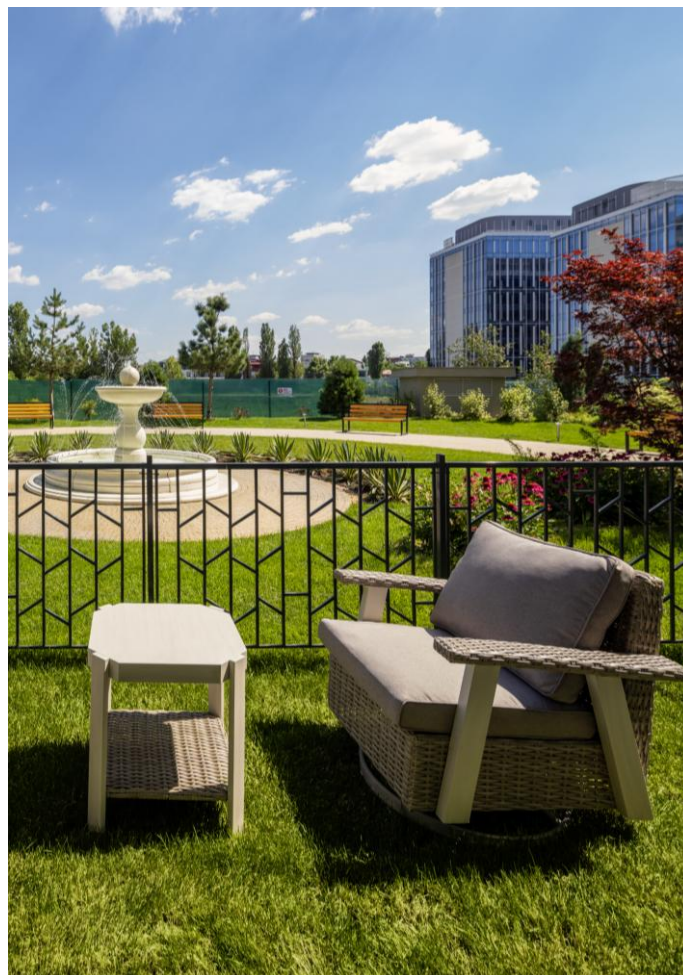
LUXURIA Residence reunește un mix de facilități dificil de găsit în oraș, care oferă un stil de viață armonios: acces securizat, pază și supraveghere video 24/7, zonă de lounge pentru socializare și relaxare, deschisă 24/7, centru de fitness cu echipamente moderne Technogym, 9.650 mp de spații verzi, parcuri private, loc de joacă pentru copii, parcuri exclusiv subterane pentru rezidenți, recepție disponibilă 24/7.



ESG

LUXURIA este primul ansamblu rezidențial din țară cu certificat BREEAM Excellent, care atestă calitatea și sustenabilitatea clădirilor, precum și impactul redus asupra mediului înconjurător. Cu focus asupra reducerii poluării, creșterea bunăstării rezidenților și asupra minimizării consumului de energie, **LUXURIA Residence** setează un nou standard pentru cerințele de locuire moderne.

- Design sustenabil
- Management al construcției pentru un impact redus asupra mediului înconjurător
- Spații vitrate mari, conform studiilor de însorire
- Izolație termică și fonică superioară
- Centrale de bloc
- Vopseluri și materiale cu un nivel scăzut de substanțe poluante
- Sisteme de ventilație performante
- Fațade ventilate
- Aparatură electrică și de iluminat ecologică
- Automatizare inteligentă
- Parcare subterană, fără trafic auto în interiorul complexului
- Spații verzi ample
- Colectare selectivă a deșeurilor



PORTOFOLIU DE PROIECTE

BOREAL PLUS – CONSTANȚA



691 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	227
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.12.2024	141
UNITĂȚI CU AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE	464
SCB în construire și pregătire (mp)	36.294

SCB reprezintă Suprafața Construită Brută Supraterană estimată a proiectului, excluzând parcărilor și suprafața construită subterană.

În nordul Constanței, departe de agitația și poluarea orașului, a fost finalizat în 2010 Boreal, primul ansamblu rezidențial din Constanța, în care 150 de familii au început o nouă viață. În imediata apropiere, **BOREAL Plus** este acum în curs de dezvoltare.

Fiecare familie are nevoie de un loc în care să crească, să viseze, numit ACASĂ. Exact ceea ce are de oferit Boreal Plus: un mediu minunat pentru ca familiile să se dezvolte, în perfectă armonie cu natura.



LOCAȚIE

Amplasat în nordul orașului, **BOREAL Plus** oferă un stil de viață urban echilibrat, într-o zonă liniștită și aerisită, cu vedere către Lacul Siutghiol, dar în același timp aproape de toate facilitățile orașului, inclusiv zone comerciale și logistice. Ansamblul are acces direct în Bulevardul Tomis, fiind la 15 minute de centrul orașului și de plaja Mamaia.

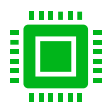


AUTORIZAȚII ȘI CONSTRUIRE

- 359 unități (341 apartamente și 18 case) au fost autorizate pentru construcție în 2020.
- Autorizația de construire pentru cele 322 de unități rămase a fost obținută în 2022.
- Dintre cele 691 de unități cu autorizație de construire, cele 18 case au fost finalizate în 2021, iar 209 apartamente au fost finalizate în decembrie 2022.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

BOREAL PLUS – CONSTANȚA



FACILITĂȚI

Cu vedere panoramică spre Marea Neagră și Lacul Siutghiol, apartamentele din **BOREAL Plus** sunt definite de siguranța și durabilitatea construcției, dar și de confortul pe care îl oferă. Complexul se află în imediata vecinătate a unui hypermarket Kaufland și va beneficia de parcuri, grădiniță și magazine de proximitate.

12.000 mp spații verzi

- Parc privat
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere
- Loc de joacă pentru copii
- Peisagistică

417 mp spații comerciale, ce pot acomoda o gamă largă de servicii, de la magazine de proximitate la cabinete medicale.

826 locuri de parcare supraterrane exterioare, supraterrane interioare.

Grădiniță privată planificată, cu o suprafață de 1.990 mp, clădire ce poate acomoda până la 150 de copii, în 7 clase.

Teren de sport planificat în etapele următoare de dezvoltare.



ESG

Energie regenerabilă: panouri solare.

Protejarea resurselor și a mediului:

- Centrale de bloc
- Izolație termică și fonică superioară
- Automatizare inteligentă

Premii:

- 2020 - Residential Development, premiu oferit din partea International Property Award.



PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD COPOU – IAȘI

1.062 unități



În deplină armonie cu mediul natural unic în care va fi construit, **GREENFIELD Copou Iași** va replica modelul de locuire Greenfield, devenind unul dintre cele mai mari proiecte de clădiri rezidențiale verzi din Iași, construit la standarde nZEB și certificat BREEAM Excellent.

Apartamentele vor beneficia de finisaje premium și vor oferi priveliști spectaculoase asupra orașului și Grădinii Botanice, în blocuri cu regim de înălțime redus, separate de spații verzi generoase. Facilitățile excelente și conectivitatea foarte bună cu punctele de interes ale orașului completează mixul de atribute ce vor face din GREENFIELD COPOU noul reper al dezvoltărilor rezidențiale din Iași.



LOCAȚIE EXCELENTĂ

GREENFIELD Copou Iași este amplasat pe Dealul Copou, oferind o priveliște panoramică asupra Grădinii Botanice și orașului. Denumită "plămânu verde al Iașului", zona Copou oferă un cadru natural ideal, care atrage prin liniște și aer curat. Totodată, este o zonă încărcată de istorie și un cartier universitar renumit. Ansamblul se va integra armonios, prin blocuri cu regim mic de înălțime și prin includerea de spații verzi ample.

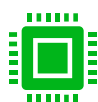


AUTORIZAȚII

- Autorizația de construire a fost obținută în 2023.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD COPOU – IAȘI



MIX ȘI FACILITĂȚI

15.000 mp spații verzi:

- Parcuri private
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere
- Locuri de joacă pentru copii
- Peisagistică

1.473 mp galerii comerciale

1.190 mp club sport și relaxare

- Fitness
- Piscină
- Spa
- Restaurant

1.161 locuri de parcare

Grădiniță privată – 945 mp

Comunitate cu acces controlat:

- Bariere la fiecare intrare în cartier
- Accesul se face pe bază de cartelă
- Pază 24h/7
- Supraveghere video



ESG

Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB

- Toate clădirile vor fi construite urmărind criteriile de certificare verde BREEAM Excellent;
- Noile clădiri vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă.

Energie regenerabilă

- Panouri fotovoltaice
- Panouri solare

Mobilitate verde

- Stații de încărcare pentru mașini electrice
- Soluții de micro-mobilitate ce includ biciclete, trotinete și scutere electrice
- Piste pentru biciclete

PORTOFOLIU DE PROIECTE

ARIA VERDI – BUCUREȘTI



Localizat în Bd. Barbu Văcărescu, una dintre cele mai frumoase și dorite zone ale Capitalei, **ARIA VERDI** va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului, fiind înconjurat de parcuri și lacuri. Ansamblul își propune să ridice standardul de calitate a locuirii pe segmentul premium, incluzând o serie de facilități moderne: galerii comerciale de lux, zonă de wellness (piscină, spa, fitness), restaurant și spații verzi ample.

Noul complex rezidențial încurajează un stil de viață armonios și oferă un cadru sănătos pentru rezidenți, fiind proiectat cu grijă față de mediul înconjurător și incluzând soluții de sustenabilitate și wellbeing la standarde BREEAM Excellent și nZEB.



LOCAȚIE PREMIUM

ARIA VERDI este amplasat în Bulevardul Barbu Văcărescu, în apropierea zonei centrale și de afaceri a Bucureștiului, una dintre zonele principale în care au fost dezvoltate proiecte imobiliare în ultimii ani.

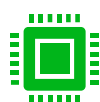


AUTORIZAȚII

Proiectul se află în curs de obținere a autorizației de construire, în aprilie 2023 primind certificatul de urbanism.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

ARIA VERDI – BUCUREȘTI



FACILITĂȚI

Peste 7.000 mp de spații verzi:

- Parcuri private
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere
- Peisagistică

Loc de joacă pentru copii

Peste 5.000 mp spații comerciale la dispoziția tuturor rezidenților.

Peste 2.700 club sport și relaxare

- Piscină
- Sală de fitness
- Restaurant

Locuri de parcare subterane

Comunitate cu acces controlat



ESG

Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB

- Clădirile vor fi construite urmărind criteriile de certificare verde BREEAM Excellent;
- Noile clădiri vor avea consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă.

Energie regenerabilă

- Panouri fotovoltaice

Mobilitate verde

- Stații de încărcare pentru mașini electrice

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD WEST & PLAZA – BUCUREȘTI



Aflat în Sectorul 6 al Capitalei, **GREENFIELD West** va fi un proiect mixt – rezidențial și comercial - care se bucură de credibilitate din perspectiva istoriei brandului. Asemenea proiectului din zona Băneasa, **GREENFIELD West** abordează o arhitectură modernă, minimalistă și oferă cel mai înalt standard de construcție pentru segmentul mediu. Viitorul proiect va integra cele două concepte deja implementate în Băneasa, *home wellbeing* și *orașul de 15 minute*.



LOCAȚIE EXCELENTĂ

GREENFIELD West va fi dezvoltat într-o zonă a Capitalei aflată în plină expansiune, în care, în prezent se construiesc numeroase clădiri de birouri, logistice și comerciale. Noul ansamblu dezvoltat de IMPACT vine să completeze oferta zonei și pe segmentul rezidențial, fiind cel mai mare proiect rezidențial dezvoltat în vestul Bucureștiului.



BRAND DE ÎNCREDERE

GREENFIELD cel mai cunoscut brand rezidențial din București, care se bucură de credibilitate în piață, sporind încrederea noilor cumpărători, indiferent de etapa de construire a proiectului GREENFIELD WEST. Continuând mesajul de brand, noul cartier va crea o comunitate responsabilă față de mediu, interesată de o viață sănătoasă și acțiuni de responsabilitate socială.

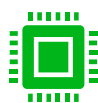


AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) existent, îmbunătățire în curs. Procesul pentru obținerea autorizației de construire a fost început. În baza ultimului concept disponibil, se estimează că peste 4.200 de unități vor fi autorizate, cu o SCB (Suprafața Construită Brută excluzând parcarile și subteranul) de peste 368.000 mp incluzând și un centru comunitar de peste 14.000 mp.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD WEST & PLAZA – BUCUREȘTI



MIX ȘI FACILITĂȚI

Peste 36.000 mp spații verzi:

- Parcuri private
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere

Locuri de joacă pentru copii

Locuri de joacă pentru animale de companie

Spații pentru fitness în aer liber

Teren de sport multifuncțional

Peste 4.000 mp spații comerciale

Peste 5.300 de locuri de parcare supraterrane exterioare, supraterrane interioare și subterane

Centru comunitar de peste 2.550 mp:

- Bazin semiolimpic
- Piscină interioară copii
- Piscină exterioară
- Sală de fitness
- Sală pentru spinning
- Sali de masaj
- Squash
- Cafenea, restaurant

Educație – peste 9.600 mp:

- Centre educaționale
- Creșă

Comunitate cu acces controlat:

- Bariere la fiecare intrare în cartier
- Accesul se va face pe bază de cartelă
- Pază 24h/24h, 7 zile din 7



ESG

“Oraș la 15 minute”

GREENFIELD WEST este conceput pentru a satisface cerințele acestui trend urban, care este definit de necesitatea de a avea toate facilitățile și serviciile de bază în 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta de acasă.

Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB

- Clădirile vor fi construite urmărind criteriile de certificare verde BREEAM Excellent;
- Noile clădiri vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă.

Energie regenerabilă

- Panouri fotovoltaice

Mobilitate verde

- Stații de încărcare pentru mașini electrice
- Rasteluri de biciclete
- Soluții de micro-mobilitate ce includ biciclete, trotinete și scutere electrice



DIRECȚII STRATEGICE

DEZVOLTAREA DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE



ACCENT PE SUSTENABILITATE

- Lider în practici sustenabile și construirea de comunități “verzi” prin soluții ecologice, calitatea construcțiilor și eficiența consumurilor.
- Aplicarea standardului nZEB la clădirile nou construite.
- Proiecte planificate și construite cu certificare internațională de sustenabilitate BREEAM.
- Utilizarea surselor de energie regenerabilă, a mobilității electrice și a mobilității acționate de oameni.
- Integrarea în ansamblurile dezvoltate a spațiilor verzi, parcurilor și locurilor de joacă extinse, centrelor comunitare și serviciilor & magazinelor de proximitate.
- Mobilitate redusă (în interiorul și în afara comunității) și impactul asupra mediului

EXPANSIUNE GEOGRAFICĂ & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI

- Accent pe proiecte rezidențiale accesibile prin dezvoltarea de comunități pe suprafețe mari de teren de 10-50 ha.
- Expansiune geografică în marile orașe regionale.
- Dezvoltarea de proiecte de tip mixed-use.
- Completarea portofoliului cu proiecte premium.
- Servicii de calitate pentru administrarea proprietăților, cu un grad crescut de automatizare & digitalizare pentru o creștere a eficienței.

INOVAȚIE ȘI INTEGRARE PE VERTICALĂ

- Integrare pe verticală (companii de construcții și de arhitectură) pentru eficientizarea activităților grupului, îmbunătățirea calității și controlului asupra producției (calendar și costuri) și optimizarea procesului de dezvoltare a proiectelor.
- Lansarea SPATZIOO, compania de administrare & întreținere și mentenanță a proprietății, care sprijină închirierea și gestionarea unităților finalizate.
- Integrarea serviciilor de brokeraj financiar prin IMPACT Finance.
- Cercetare și dezvoltare pentru soluții inovatoare în construcția cu elemente prefabricate, pentru clădirile standardizate pentru a obține dezvoltare mai rapidă și economii de volum. Standardizarea a rezultat într-un set optimizat de clădiri care au încorporate elemente prefabricate cum ar fi băi, scări, goluri pentru lift și altele.



DIRECȚII STRATEGICE

ACCENT PE SUSTENABILITATE - EXPANSIUNE GEOGRAFICĂ & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI - INOVAȚIE ȘI INTEGRARE PE VERTICALĂ



OBIECTIVE	PROGRES 2024	PLAN 2025
GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE	<ul style="list-style-type: none"> Începerea procesului de vânzare a celor 732 de unități în GREENFIELD Băneasa Operarea centrului comunitar GREENFIELD Plaza și generarea de venituri a continuat în 2024, ajungând la o rată de ocupare de 97% la 31 decembrie 2024. 	<ul style="list-style-type: none"> Finalizarea lucrărilor de construcție pentru cele 250 de unități din proiectul UTR3.
LUXURIA EXPOZIȚIEI	<ul style="list-style-type: none"> Vânzările au continuat pe parcursul anului. 	<ul style="list-style-type: none"> Finalizarea vânzării pentru cele 34 de unități rămase în LUXURIA Residence.
BOREAL PLUS	<ul style="list-style-type: none"> Continuarea vânzării stocului de locuințe rămas. 	<ul style="list-style-type: none"> Finalizarea vânzării apartamentelor rămase și vilelor. Continuare construcției pentru 132 apartamente, reprezentând faza 2.
GREENFIELD COPOU RESIDENCE	<ul style="list-style-type: none"> Optimizarea și reconfigurarea proiectului. 	<ul style="list-style-type: none"> Depunerea actelor pentru o nouă autorizație de construire.

DIRECȚII STRATEGICE

ACCENT PE SUSTENABILITATE - EXPANSIUNE GEOGRAFICĂ & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI - INOVAȚIE ȘI INTEGRARE PE VERTICALĂ

OBIECTIVE	PROGRES 2024	PLAN 2025
GREENFIELD WEST	<ul style="list-style-type: none">▪ Îmbunătățirea PUD-ului existent▪ Finalizarea conceptelor de dezvoltare și proiectare▪ Continuarea procesului de autorizare	<ul style="list-style-type: none">▪ Continuarea procesului de autorizare
ARIA VERDI	<ul style="list-style-type: none">▪ Îmbunătățirea PUD-ului existent▪ Finalizarea conceptelor de dezvoltare și proiectare▪ Începerea procesului de autorizare	<ul style="list-style-type: none">▪ Finalizarea procesului de autorizare

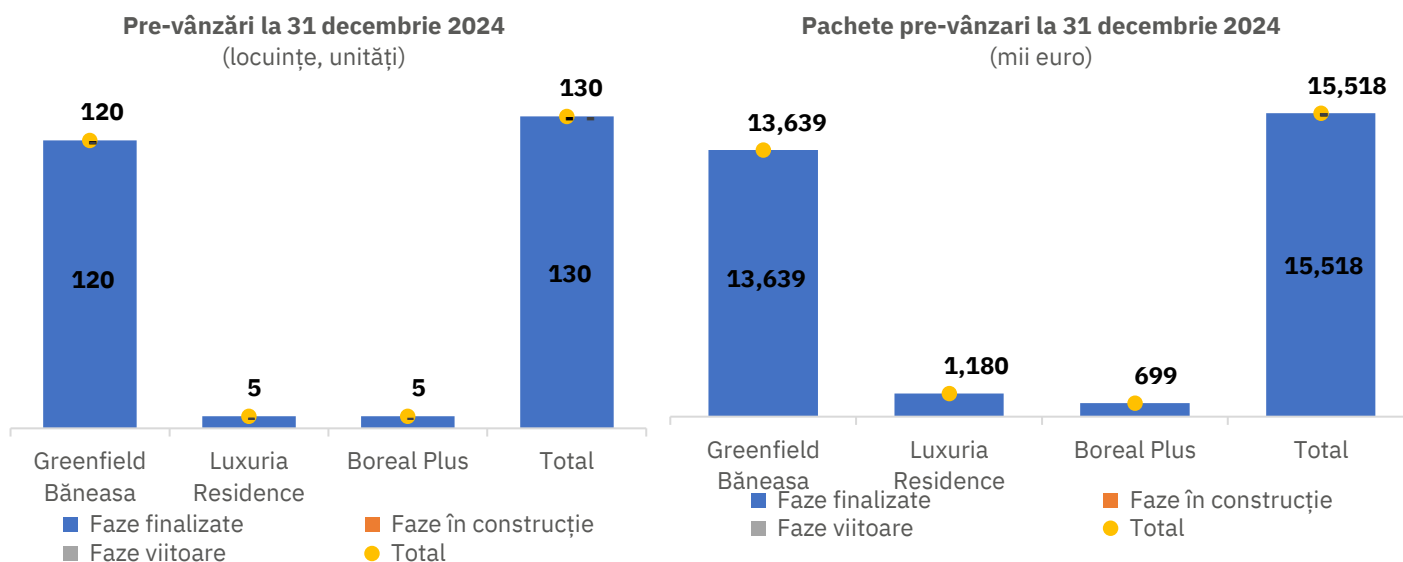


Activitatea IMPACT în 2024

IMPACT

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2024

PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2024



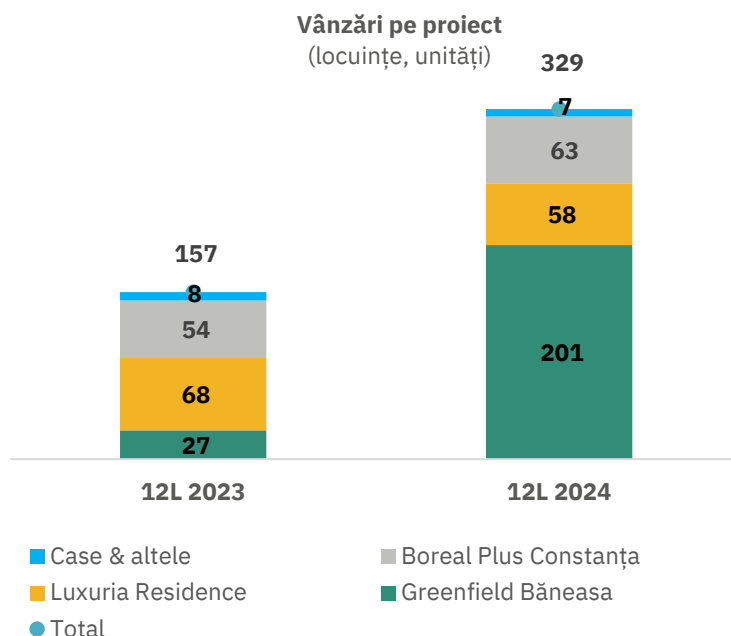
La data de 31 decembrie 2024 **IMPACT** avea 130 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 15,52 milioane euro, reprezentând fazele finalizate. Din totalul de 130 de apartamente pre-vândute, 120 au fost puse în funcțiune în septembrie 2024 (Greenfield Băneasa) și la 31 decembrie 2024 sunt în curs de vânzare, în timp ce restul de 10 apartamente se referă la proiecte finalizate în anii anteriori (Luxuria Residence; Boreal Plus) aflate în proces de vânzare.

Unitățile în construcție se referă la proiectele cu autorizație de construire, în timp ce unitățile viitoare se referă la unitățile estimate în baza ultimelor concepte disponibile cu PUZ, dar fără autorizații de construire.



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2024

VÂNZĂRI PENTRU ANUL 2024



Vânzările de locuințe au crescut cu 110% comparativ cu 2023, de la 157 unități la 329 de unități tranzacționate. Împreună cu locurile de parcare, grădinile și boxele aferente, acestea au generat venituri de 220,1 milioane lei în 2024 (2023: 120,6 milioane lei). Un impact semnificativ în aceste rezultate l-a avut demararea procedurii de semnare a contractelor de vânzare-cumpărare și de livrare a apartamentelor din noua fază de dezvoltare a cartierului GREENFIELD Băneasa. În ultimul trimestru al anului 2024, 201 unități din această nouă fază au fost vândute și predate către noii proprietari.

2024: 329 unități, din care **201** locuințe în GREENFIELD BĂNEASA, 58 locuințe în **LUXURIA RESIDENCE**, 63 de locuințe, un spațiu comercial și 6 vile în **BOREAL PLUS** (27.634 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente).

2023: 157 unități, din care **27** locuințe în GREENFIELD BĂNEASA, 68 locuințe în **LUXURIA RESIDENCE**, 54 de locuințe, un spațiu comercial și 7 vile în **BOREAL PLUS**, totalizând 13.773 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente.



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2024

APARTAMENTE CONTRACTATE LA 31 DECEMBRIE 2024

Proiect	Total Apartamente	Vânzări & Pre-Vânzări		Disponibile
		unități	unități	
Luxuria Expoziției	630	596	95%	34
Boreal Plus	209	128	61%	81
Boreal Plus (Vile)	18	15	83%	3
Greenfield Băneasa	732	321	44%	411
Total	1.589	1.060	67%	529

La data de 31.12.2024 aproximativ 67% dintre unitățile finalizate erau contractate (considerând atât vânzările, cât și pre-vânzările).

FAZE CU AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE LA 31 DECEMBRIE 2024

Proiect	Total Apartamente	Vânzări & Pre-Vânzări		Disponibile
		unități	unități	
Construcția începută	250	-	0%	250
Construcție planificată	185	-	0%	185
Greenfield Băneasa	435	-	0%	435
Construcția începută	132	-	0%	132
Construcție planificată	332	-	0%	332
Boreal Plus	464	-	0%	464
Construcția începută	-	-	0%	-
Construcție planificată	1,062	-	0%	1,062
Copou Iasi	1,062	-	0%	1,062
Total construcția începută	382	-	0%	382
Construcție planificată	1,579	-	0%	1,579
Total	1,961	-	0%	1,961

La data de 31 decembrie 2024, **IMPACT** avea 1.961 unități cu autorizație de construire, din care **382** erau în construcție, iar pentru 1.579 unități se așteaptă începerea construcției în 2025.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2024

TERENURI ÎN PROPRIETATE LA 31 DECEMBRIE 2023

Locația	Oraș	Proiect	Suprafață (ha)	Valoare contabilă IFRS (milioane lei)	Valoare contabilă IFRS (milioane euro)	Valoare de piață (milioane lei)	Valoare de piață (milioane euro)
Băneasa	București	Greenfield Băneasa	35,6	334,2	67,2	383,8	82,5
Blvd. Timișoara - Ghencea	București	Greenfield West	25,9	180,3	36,2	180,3	36,2
Barbu Văcărescu	București	Aria Verdi	2,5	189,7	38,1	189,7	38,1
Palazu Mare	Constanța	Boreal Plus	3,3	7,3	1,7	36,9	7,4
Copou	Iași	Greenfield Copou	5,0	37,6	7,6	63,8	12,8
Oradea	Oradea	Lotus	2,8	3,9	0,8	3,9	0,8
Other	Neptun, Voluntari	n.a.	8,9	4,1	0,8	4,1	0,8
Total			84,1	757,2	152,5	862,5	178,7

Nota 1: Valoarea de piață la 31 decembrie 2024 este considerată pe baza reevaluărilor realizate de Colliers Valuation and Advisory (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată)

Nota 2: Rata de schimb utilizată pentru a transforma sumele din RON în EUR - 4,9741 RON/EUR

Nota 3: Terenurile prezentate reprezintă întregul portofoliu de terenuri al grupului, care se află atât în investiții imobiliare, cât și în stocuri și imobilizări.

La 31.12.2024, **IMPACT** avea în proprietate **84,1 ha** de teren cu o valoare contabilă de **757,2 milioane lei**, terenuri pe care vor fi dezvoltate noi proiecte și infrastructura aferentă.

VALOAREA ACTIVULUI NET

	mii lei 31-Dec-24	mii lei 31-Dec-23	mii lei 31-Dec-22
Activ net contabil	965.036	917.590	889.620
Include*			
i) Reevaluarea altor active imobilizate	20.085	19.271	35.884
ii) Reevaluarea stocurilor	321.123	356.034	216.310
Activ net la valoarea de piață	1.306.244	1.292.895	1.141.813

Valoarea activului net la 31 decembrie 2024 a fost 965,5 milioane lei, în timp ce valoarea ajustată la valoarea de piață a fost 1.306 milioane lei. Valoarea care nu este reflectată în situațiile financiare este în sumă totală de 341 milioane lei. Aceasta provine din: reevaluarea stocului de apartamente disponibile la vânzare; reevaluarea activelor imobilizate, precum Wellness Club și Impact Office și reevaluarea terenurilor aflate în stocuri. Valorile reevaluate s-au bazat pe reevaluările întocmite de evaluatorul extern Colliers Valuation and Advisory, la data de 31 decembrie 2024.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2024

ACTIVITATEA DE DEZVOLTARE

În anul 2024, activitatea **IMPACT** a fost concentrată atât pe dezvoltarea proiectelor care sunt în prezent în construcție, cât și pe procesul de obținere a autorizațiilor necesare pentru dezvoltările a căror construcție este estimată să înceapă în 2025-2026, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute.

La începutul lunii octombrie 2024, IMPACT a început semnarea contractelor de vânzare-cumpărare pentru primele 732 de unități din faza a patra de dezvoltare în GREENFIELD Băneasa, în timp ce pentru alte 250 de locuințe construcția era în derulare.

Procesul de obținere a autorizațiilor a fost început pentru faze viitoare ale proiectelor **GREENFIELD Băneasa**, **ARIA VERDI** și **GREENFIELD WEST**.

Proiectele sunt planificate și dezvoltate în mai multe faze și etape care se pot întinde pe mai mult de 3-10 ani (inclusiv autorizarea, începerea lucrărilor de construcție), în funcție de dimensiunea proiectului.



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2024

ASPECTE JURIDICE

Litigiul inițiat de IMPACT Developer & Contractor referitor 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.

La termenul din 23 aprilie 2024, Curtea de Apel Cluj a pronunțat Hotărârea 198, astfel:
Admite apelul declarat de apelanta reclamanta Impact Developer & Contractor S.A. in contradictoriu cu intimații Municipiul Cluj-Napoca si Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, împotriva sentinței civile nr. 2013/23.12.2020 si

a sentinței civile nr. 381/24.02.2021, ambele pronunțate de Tribunalul Specializat Cluj in dosar nr. 79/1285/2012, pe care le schimba in tot, in sensul ca: Admite cererea de chemare in judecata, astfel cum a fost precizata, formulata de apelanta reclamanta Impact Developer & Contractor S.A. in contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca si Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca si, in consecința: Dispune rezilierea contractului cadru nr. 55423/04.07.2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca si societatea Impact Developer & Contractor S.A. Obliga intimații pârâți la plata către societatea Impact Developer & Contractor S.A. a sumei de 4.597.447,38 lei cu titlu de despăgubiri, precum si la plata dobânzii legale aferente în suma de 5.454.461,52 lei calculata pentru perioada 01.09.2010-13.09.2022, urmând a se calcula in continuare dobânda legala aferenta pana la plata efectiva a debitului principal.

Obliga intimații pârâți la plata către Societate a sumei de 291.675,57 lei cu titlu de cheltuieli de judecata efectuate la fond. Obliga intimații pârâți la plata către Societate a sumei de 58.089,79 lei cu titlu de cheltuieli de judecata in apel.

Hotărârea este definitivă si executorie.”

Împotriva Hotărârii intimații Municipiul Cluj-Napoca si Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca au formulat recurs.

Dosarul nr. 79/1285/2012 aflat pe rolul ÎCCJ, a avut un prim termen pe data de 19.09.2024 pentru judecarea recursului.

La termenul din 31 octombrie 2024 Înalta Curte de Casație si Justiție a pronunțat Hotărârea 1966, astfel:

“Respinge recursul declarat de recurenții-pârâți Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca si Municipiul Cluj-Napoca împotriva deciziei civile nr. 198/2024 din 23 aprilie 2024, pronunțate de Curtea de Apel Cluj – Secția a II-a civilă, ca nefondat.”

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2024

ASPECTE JURIDICE

Obligă recurenții-pârâți Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca la plata sumei de 22.195,58 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, către recurenta-reclamantă Impact Developer & Contractor S.A. Hotărârea este irevocabilă.

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.

La data de 25.09.2024 Curtea de Apel Pitești a pronunțat Hotărârea 317/2024 astfel:

“Respinge apelul ca nefondat. Obliga apelanții, în solidar, la 160.000 lei cheltuieli de judecată către intimata. Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Consiliul Local Al Municipiului Cluj - Napoca, Municipiul Cluj - Napoca prin primar a formulat recurs.”

La data de 16 decembrie 2024 Înalta Curte de Casație și Justiție a pronunțat următoarea soluție:

Admite recursul declarat de recurenții-pârâți CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin primar, împotriva deciziei nr. 317/A-C din 25 septembrie 2024, pronunțată de Curtea de Apel Pitești – Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal. Modifică, în parte, decizia atacată în sensul că admite apelul declarat de pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin primar, împotriva sentinței civile nr. 277 din 08 iunie 2022, pronunțată de Tribunalul Specializat Argeș în dosarul nr. 1032/1259/2012.

Menține dispozițiile privind soluția de respingere, ca nefondat, a apelului îndreptat împotriva tuturor încheierilor nefavorabile prin care au fost respinse cererile de probe, obiecțiuni și alte cereri ale apelanților-pârâți, printre care și încheierea de ședință din 10.11.2021, prin care au fost soluționate obiecțiunile și cererile apelanților-pârâți cu privire la raportul de expertiză judiciară contabilă refăcut ca urmare a admiterii obiecțiunilor inițiale.

Schimbă, în parte, sentința civilă nr. 277 din 08 iunie 2022, pronunțată de Tribunalul Specializat Argeș în dosarul nr. 1032/1259/2012, în sensul că obligă pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin primar, și la plata dobânzii legale penalizatoare, calculată de la 11.11.2011, data introducerii cererii de chemare în judecată, până la 01.04.2021. Menține restul dispozițiilor sentinței. Respinge cererea intimătei CLEARLINE MANAGEMENT & DEVELOPMENT S.A. privind acordarea cheltuielilor de judecată în recurs. Decizia este revocabilă.

Ca urmare a deciziei de mai sus, Municipiul Cluj trebuie să plătească către Clearline un total de 37.562.068 lei compus din următoarele sume 24.532.741 lei reprezentând daune și 13.029.068 lei reprezentând cheltuieli cu dobânzile și cheltuieli de judecată. Ca urmare a deciziei de mai sus, la 31 decembrie 2024, Conducerea a reluat provizionul de 17.037.000 mii LEI din stoc și a recunoscut o creanță pentru suma specificată. În plus, Conducerea recunoaște un active contingente în valoare totală de 20.525.068 lei, reprezentând diferența dintre creanța înregistrată și suma totală dispusă a fi plătită de către reclamant.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2024

ASPECTE JURIDICE

Litigiul inițiat de “Asociația EcoCivica”

Dosarul cu nr. 4122/3/2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în care IMPACT are calitate de Pârât, Reclamantii fiind Asociația EcoCivica 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 Neagră nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și 435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări.

În prezent actele atacate sunt valabile, produc efecte depline, nefiind pronunțată nicio hotărâre privind suspendarea sau anularea acestora. Mai mult, conducerea apreciază că au fost îndeplinite toate condițiile legale pentru promovarea și admiterea PUZ-ului.

Afirmațiile conducerii sunt susținute de faptul că o parte dintre aceste construcții, edificate în baza Autorizațiilor de Construire a căror

anulare se solicită au fost recepționate de către instituțiile abilitate, respectiv ISC și Primărie. Prin urmare, nu a fost înregistrat niciun provizion în legătură cu litigiul, la 31 decembrie 2023.

Următorul termen de judecată a fost stabilit pentru 11 aprilie 2025.

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 este stabilit pentru data de 1 aprilie 2025.



UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)

În 2024 am fost implicați activ în mai multe proiecte de responsabilitate socială, în domenii diverse:

SOCIAL

În iunie, CNAIR și Administrația Străzilor București **au reconfigurat intersecția dintre Aleea Teișani, breteaua DN1 și Centura București**, cu scopul de a fluidiza traficul din zonă, în special pentru locuitorii din GREENFIELD Băneasa. Această soluție de trafic a venit în urmă cu aproximativ un an, **la propunerea reprezentanților comunității GREENFIELD și susținută de IMPACT Developer & Contractor**, moment în care dezvoltatorul a înaintat o adresă către CNAIR prin care a transmis spre analiză un plan pentru o nouă reglementare a circulației în zona intersecției bretelelor DN1 cu Aleea Teișani și cu Șoseaua de Centură în dreptul Podului Otopeni.

În noiembrie am deschis drumul Prelungirea Bulevardul Platanilor, care face legătura între Drumul Pădurea Pustnicu și Bulevardul Platanilor în cartierul GREENFIELD Băneasa. În suprafață de 3.000 mp, acesta are trotuare și două benzi pe sens, despărțite de un spațiu verde median. Noul drum, **o investiție de circa 1 milion de euro**, are rolul de a facilita **accesul tuturor locuitorilor** din GREENFIELD și de a fluidiza traficul din cartier.

EDUCAȚIE

În aprilie 2024 au fost demarate lucrările pentru **construirea unui ansamblu educațional de stat în cartierul GREENFIELD BĂNEASA**. Terenul și proiectul pentru construcția școlii și a grădiniței, în valoare de **1,75 milioane euro**, au fost donate de către IMPACT Primăriei Municipiului București.

COMUNITATE

IMPACT și-a consolidat în 2024 angajamentul pentru comunitate și responsabilitate socială, prin susținerea celor două ediții ale **Festivalului Sporturilor**. Evenimentul s-a desfășurat în perioada 1-2 iunie în Iași și 14-15 septembrie în București, pădurea Băneasa și cartierul GREENFIELD BĂNEASA.

În 2024, Festivalul Sporturilor a strâns un număr record de participanți, care s-au bucurat de probe sportive realizate individual sau în familie. Acestea au constatat în alergare pe potecă (5, 11 și 21 km), orientare sportivă, cursa cu obstacole, cursa copiilor și mountain bike.

În octombrie, **MediHelp, în colaborare cu IMPACT, Crucea Roșie și comunitatea GREENFIELD Băneasa au organizat în cartier un eveniment dedicat sănătății**, în cadrul căruia Crucea Roșie a susținut cursuri de prim ajutor, iar **MediHelp a donat un defibrilator comunității GREENFIELD Băneasa**.

GRIJA FAȚĂ DE MEDIU ȘI CREȘTEREA CALITĂȚII VIEȚII

Din grija față de mediul înconjurător, în aprilie 2024, **angajații IMPACT și comunitatea GREENFIELD Băneasa au participat la un eveniment de strângere a gunoaielor din Pădurea Băneasa**. Acesta este unul dintre multele evenimente de acest tip în care IMPACT și comunitatea GREENFIELD s-au implicat de-a lungul timpului.

Ca parte a politicii noastre de ESG, în 2024 am publicat cel de-al treilea raport de sustenabilitate aliniat la standardele GRI și în care am primit un rating de risc de 18,7 (risc redus).

Rezultate financiare 2024

IMPACT

REZULTATE FINANCIARE

Consolidated

mii lei	12m 2024	12m 2023	12m 2022	Var % 24/23	Var % 23/22
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	308.254	171.217	219.199	80%	(22%)
Profit brut	84.459	54.792	70.691	54%	(22%)
Marja bruta %	27%	32%	32%		
Cheltuieli operationale, net	18.227	(13.067)	38.379	(239%)	(134%)
<i>Cheltuieli operationale % din venituri</i>	<i>6%</i>	<i>(8%)</i>	<i>18%</i>		
EBITDA	106.585	56.224	111.393	90%	(50%)
<i>Marja EBITDA %</i>	<i>35%</i>	<i>33%</i>	<i>51%</i>		
EBIT	102.686	41.725	109.070	146%	(62%)
<i>Marja EBIT %</i>	<i>33%</i>	<i>24%</i>	<i>50%</i>		
Rezultat net	60.596	18.611	84.767	226%	(78%)
Marja rezultatului net	20%	11%	39%		

Sursă: Situațiile financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023

Standalone

mii lei	12m 2024	12m 2023	12m 2022	Var % 24/23	Var % 23/22
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	162.938	61.535	75.027	165%	(18%)
Profit brut	51.601	15.933	24.461	238%	(35%)
Marja bruta %	32%	26%	33%		
Cheltuieli operationale, net	23.464	31.128	47.636	(32%)	(35%)
<i>Cheltuieli operationale % din venituri</i>	<i>14%</i>	<i>51%</i>	<i>63%</i>		
EBITDA	77.328	48.797	73.495	54%	(34%)
<i>Marja EBITDA %</i>	<i>46%</i>	<i>79%</i>	<i>98%</i>		
EBIT	75.065	47.061	72.097	60%	(35%)
<i>Marja EBIT %</i>	<i>46%</i>	<i>76%</i>	<i>96%</i>		
Rezultat net	88.240	42.492	63.329	108%	(33%)
Marja rezultatului net	54%	69%	84%		

Sursă: Situațiile financiare individuale IFRS auditate la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023

- Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, grupul a înregistrat o creștere în venituri cu 80% și în aceeași linie, o creștere a profitului brut cu 54%, respectiv cu 29,73 milioane lei.
- Creșterea veniturilor se datorează în mare parte vânzărilor din Greenfield Băneasa, peste 111 milioane lei, cât și vânzării unor unități rezidențiale mai scumpe din portofoliu (Luxuria Residence), dar și extinderii activității companiilor din grup.
- Marja brută a grupului **IMPACT** s-a menținut stabilă în 2024, la 27%, comparativ cu 32% în aceeași perioadă a anului trecut.
- Rezultatul net consolidat pentru 2024 este de 60,5 milioane lei, reflectând o creștere semnificativă în volumul de vânzări cât și câștigurile din reevaluare investițiilor imobiliare.
- EBITDA a crescut în 2024 de la 33% la 36%, reflectând optimizarea cheltuielilor generale și administrative ale grupului.
- La nivel individual, profitul net al societății IMPACT SA este de 88,2 milioane lei, datorită vânzărilor din Greenfield Băneasa dar și unor venituri financiare de 43 milioane lei ce constau în principal în dividende primite de la societățile din cadrul grupului.

REZULTATE FINANCIARE

Situația poziției financiare

mii lei	Consolidated				
	31-Dec-2024	31-Dec-2023	31-Dec-2022	Var % 24/23	Var % 23/22
Active imobilizate, din care	882.983	853.916	727.767	3%	17%
Investitii imobiliare	704.167	679.046	653.725	4%	4%
Imobilizari corporale	94.175	86.121	65.648	9%	31%
Fond comercial	3.543	3.543	3.543	n.a	n.a
Active circulante, din care	529.469	613.908	715.595	(14%)	(14%)
Stocuri	408.324	541.335	617.698	(25%)	(12%)
Creante comerciale si alte creante	44.242	14.212	25.561	211%	(44%)
Numerar si echivalente de numerar	71.974	51.293	55.108	40%	(7%)
Total active	1.412.452	1.467.824	1.443.362	(4%)	2%
Datorii, din care	447.416	560.729	553.742	(20%)	1%
Imprumuturi bancare si obligatiuni	317.119	413.634	391.126	(23%)	6%
Datorii comerciale si alte datorii	45.666	67.710	79.320	(33%)	(15%)
Capitaluri proprii	965.036	907.096	889.620	6%	2%
Total datorii si capitaluri proprii	1.412.452	1.467.824	1.443.362	(4%)	2%

Sursă: Situațiile financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023

mii lei	Standalone				
	31-Dec-2024	31-Dec-2023	31-Dec-2022	Var % 24/23	Var % 23/22
Active imobilizate, din care	952.273	896.672	805.226	6%	11%
Investitii imobiliare	754.571	726.852	678.669	4%	7%
Imobilizari corporale	47.144	36.102	21.545	31%	68%
Fond comercial	-	-	-	n.a	n.a
Active circulante, din care	433.333	532.036	525.008	(19%)	1%
Stocuri	371.159	464.958	429.405	(20%)	8%
Creante comerciale si alte creante	19.775	24.579	33.892	(20%)	(27%)
Numerar si echivalente de numerar	37.644	35.778	46.857	5%	(24%)
Total active	1.385.605	1.428.708	1.330.234	(3%)	7%
Datorii, din care	413.690	545.033	489.051	(24%)	11%
Imprumuturi bancare si obligatiuni	299.183	389.074	330.351	(23%)	18%
Datorii comerciale si alte datorii	21.235	47.503	77.414	(55%)	(39%)
Capitaluri proprii	971.916	883.675	841.183	10%	5%
Total datorii si capitaluri proprii	1.385.605	1.428.708	1.330.234	(3%)	7%

Sursă: Situațiile financiare individuale IFRS auditate la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023

ACTIVE

Investițiile imobiliare au crescut la 31.12.2024 comparat cu 31.12.2023 cu 4%, sau 25 milioane lei, în principal datorită câștigurilor din reevaluare.

Imobilizarile corporale au crescut la 31.12.2024 fata de 31.12.2023 cu 9%, in principal datorita transferurilor din stocul Centralei Termoelectrice Greenfield si a altor centrale, ca urmare a punerii in functiune a Fazei 4 Greenfield.

Soldul de numerar și soldul creanțelor comerciale au crescut cu 40%, respectiv 214%, față de 31.12.2023, ca urmare a accelerării încasării avansurilor de la clienți pentru faza a 4-a de dezvoltare a proiectului GREENFIELD Băneasa, pentru care au început vânzările în octombrie 2024. Creșterea soldului creanțelor comerciale se datorează parțial și extinderii activității companiei din grup RCTI, în raport cu terții.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Gradul de îndatorare al grupului a scăzut la 31 decembrie 2024 la 22%, de la 28% la 31 decembrie 2023, ca urmare a scăderii soldului creditelor cu 96,5 milioane lei, fapt ce a îmbunătățit semnificativ gradul de solvabilitate al grupului.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație reprezintă organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru **IMPACT Developer & Contractor SA** în ansamblul ei. Consiliul de Administrație delegă competențele de conducere a societății **IMPACT Developer & Contractor**, în condițiile și limitele prevăzute de lege și de Actul Constitutiv.

Consiliul de Administrație îndeplinește toate actele necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al societății **IMPACT Developer & Contractor SA**, cu excepția celor care sunt prevăzute de lege în competența Adunării Generale a Acționarilor și a celor delegate directorului general.

Consiliul de Administrație este structurat astfel încât permite îndeplinirea îndatoririlor cu diligență. Consiliul de Administrație se întrunește cu regularitate pentru a asigura îndeplinirea sarcinilor sale în mod eficient. Există o împărțire clară a responsabilităților între Consiliul de Administrație și conducerea executivă.

Consiliul de Administrație este format din 5 membri la 31.12.2024:

- **Iuliana-Mihaela Urdă**, Administrator, Președinte al Consiliului de Administrație
- **Intrepid Gem SRL** prin Petru Văduva, Administrator
- **Dan Octavian Voiculescu**, Administrator
- **Sorin Apostol**, Administrator
- **Daniel Pandelescu**, Administrator

Comitetul de Nominalizare și Remunerare

Comitetul de Nominalizare și Remunerare este un organism subordonat Consiliului de administrație, înființat pentru a emite avize calificate și independente cu privire la politicile și practicile de nominalizare și remunerare, pentru a îndeplini sarcinile atribuite de Consiliul de administrație pe acest segment de activitate. Comitetul analizează și se asigură că principiile generale și politicile de nominalizare și cele de remunerare sunt în conformitate cu strategia, obiectivele, valorile și interesele companiei pe termen lung.. Membrii: INTREPRID SRL (independent); Iuliana-Mihaela Urdă; Daniel Pandelescu (Independent); Sorin Apostol.

Comitetul de Audit

Comitetul de Audit are un rol consultativ fiind constituit cu scopul de a oferi asistență Consiliului de Administrație în îndeplinirea îndatoririlor sale legate de raportarea financiară, audit extern și control intern. Membrii: INTREPRID GEM SRL; Sorin Apostol; Daniel Pandelescu.

Comitetul de Risc

Comitetul de Risc are un rol consultativ fiind constituit cu scopul de a oferi asistență Consiliului de Administrație în îndeplinirea îndatoririlor sale legate de politicile și practicile de administrare a riscurilor, alocarea capitalului la riscuri, apetitul la risc al societății. Membrii: Iuliana-Mihaela Urdă; INTREPRID GEM SRL; Sorin Apostol; Daniel Pandelescu.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Membri Consiliului de Administrație la 31 decembrie 2024 sunt prezentați mai jos.

IULIANA MIHAELA URDĂ

Președinte Consiliu de Administrație



Anul nașterii: 1968;

- 27+ ani de experiență în management, administrarea activelor, raportare în imobiliare și retail;
- 2013 - prezent: Președinte al Consiliului de Administrație din aprilie 2013, numită până în 2025. Membră în Comitetul de Nominalizare și Remunerare, membră în Comitetul de Risc;
- Acțiuni deținute la 31.12.2024: 1.327.033.

PETRU VĂDUVA

Administrator neexecutiv,
Independent



Anul nașterii: 1960;

- Peste 20 de ani de experiență strategică în sectorul energetic al Europei de Est și din Asia Centrală, cu experiență de finanțare dovedită în acest sector, cum ar fi IPO Rosneft și câștigarea celei mai mari subvenții pentru dezvoltare, din sectorul din Europa;
- Membru al Consiliului de Administrație din aprilie 2019, numit până în 2025. Președinte al Comitetului de Audit, al Comitetului de Nominalizare și Remunerare;
- Acțiuni deținute la 31.12.2024: 1.343.200 prin Intrepid Gem SRL.

DANIEL PANDELE

Administrator neexecutiv



Anul nașterii: 1964;

- Cu peste 29 de ani de experiență în management, are cunoștințe vaste în afaceri, fiind membru fondator al: Expo Cupa SRL, Cupa International SRL, Danielis Star Company și Doraly Mall;
- Membru al Consiliului de Administrație din aprilie 2017, numit până în 2025. Membru al Comitetului de Audit, al Comitetului de Nominalizare și Remunerare, al Comitetului de Risc;
- Acțiuni deținute la 31.12.2024: 50.550.000.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

DAN OCTAVIAN VOICULESCU

Administrator neexecutiv



Anul nașterii: 1980;

•Licențiat în arhitectură, cu o vastă experiență în domeniu, a coordonat și redactat proiecte de urbanism și arhitectură complexe, respectiv ansambluri rezidențiale, masterplanuri, dezvoltări urbane și zonale, modificări de UTR-uri și modernizări ale zonelor industriale vechi, concepte și propuneri tactice de reabilitare a unor zone defavorizate în modernizarea orașului.;

•Fondator și CEO al Modern City Development S.R.L., companie de arhitectură și inginerie cu 19 ani de activitate pe piața din România.

•Membru al Consiliului de Administrație din aprilie 2024, numit până în aprilie 2025;

•Acțiuni deținute la 31.12.2024: 31.130.

SORIN APOSTOL

Administrator neexecutiv



Anul nașterii: 1975;

•Sorin Apostol are o experiență financiară și managerială remarcabilă. Cunoștințele sale în domeniul financiar și pe piața de capital, dar și experiența ca om de afaceri, reprezintă un avantaj pentru IMPACT;

•In perioada 01.02.2018-27.04.2021 a fost Director General Impact, iar din 28.04.2021 până pe 31.05.2024 a ocupat poziția de Director Executiv Impact;

•Membru al Consiliului de Administrație din aprilie 2021, numit până în 2025. Membru al Comitetului de Audit, al Comitetului de Nominalizare și Remunerare, al Comitetului de Risc

•Deține 47% dintre acțiunile Swiss Capital, unul dintre cei mai importanți brokeri pe piața de capital din România;

Acțiuni deținute la 31.12.2024: 73.593.336.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONDUCEREA EXECUTIVĂ

La data de 31 mai 2024 au încetat mandatul domnului Constantin Sebeșanu în calitate de Director General, precum și mandatul domnului Sorin Apostol în calitate de director executiv (COO) care a încetat la aceeași dată. Începând cu 1 iunie 2024, domnul Richard Dan-Sebastian Câmpeanu a preluat funcția de Director General Interimar până la 19 iunie 2025.

Dl Richard dan-Sebastian Campeanu conduce compania alături de o echipa formată din:

- Dl. Claudiu Bistriceanu – Director Financiar;
- Dl. Gabriel Vasile – Director Vânzări;
- Dna. Gina Patrinoiu – Director Juridic;
- Dna. Loredana Roșu – Marketing Manager.

Conducerea Grupului este angajată pe bază de contract permanent, cu excepția domnului Bistriceanu, cu mandat, care expiră la sfârșitul anului 2025.



PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI CARE POT AFECTA ACTIVITATEA IMPACT

Risc

Management

Riscul de piață

Instabilitatea economică globală și locală poate avea un efect advers asupra lichidităților **IMPACT**. Acest aspect este monitorizat atent și sunt luate măsurile necesare pentru a asigura stabilitatea **IMPACT**.

Încetinirea creșterii economice și a consumului în România poate avea un efect advers asupra activității **IMPACT**. **IMPACT** ia măsurile necesare pentru a se asigura că produsele sale rămân atractive și sunt adaptate la cerințele pieței.

Modificări legislative

Modificările legislative, a regimului de obținere a autorizațiilor, pot avea efecte adverse asupra activității **IMPACT**. Aceste schimbări și efectele asupra activității **IMPACT** sunt monitorizate constant de către **IMPACT**.

Riscul de finanțare

Ca dezvoltator imobiliar, pentru dezvoltarea proiectelor, **IMPACT** se bazează pe fonduri proprii și pe finanțări obținute de la terți. Limitarea accesului la finanțare poate avea un efect negativ asupra abilității **IMPACT** de a dezvolta proiecte noi. Conducerea **IMPACT** monitorizează constant acest aspect și se străduiește să diversifice sursele de finanțare ale **IMPACT**.

O proporție semnificativă a clienților **IMPACT** apelează la credite bancare pentru achiziționarea locuințelor. Orice înăsprire a condițiilor de creditare poate avea un efect advers asupra vânzărilor de apartamente. **IMPACT** ia toate măsurile necesare pentru a limita efectul advers al acestei schimbări legislative asupra activității sale.

Riscul valutar

O creștere semnificativă a cursului de schimb pentru Euro poate rezulta în plăți mai mari pentru împrumuturi, obligațiuni și achizițiile făcute pentru lucrările de construcții denumite în Euro. Principalele datorii denumite în Euro sunt obligațiunile, împrumuturile obținute pentru finanțarea proiectelor și contractele pentru construcții cu antreprenorul general.

Riscul geografic

Activitatea **IMPACT** este concentrată în București. Riscul geografic va fi atenuat prin extinderea dezvoltărilor în Constanța, Iași și în alte orașe importante din țară.

VALOAREA ACTIVULUI NET

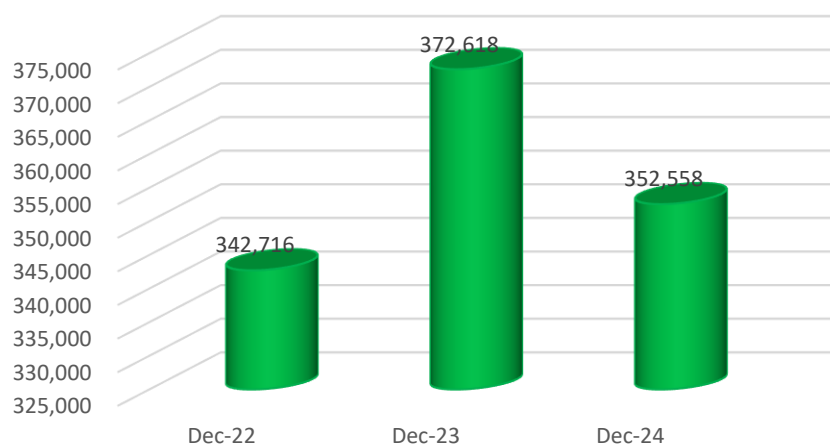
Activul Net Contabil conform situațiilor financiare consolidate IFRS

INDICATORI	31-Dec-2022	31-Dec-2023	31-Dec-2024
Preț pe acțiune (LEI)	0,3600	0,2340	0,1900
Nr. de acțiuni (IMPACT D&C)	2.365.679.951	2.365.679.951	2.364.941.410
Capitalizare bursieră (mii LEI)	851.645	553.569	449.339
IFRS (consolidat)			
Profit net (mii LEI)	84.767	16.317	58.675
Activ net contabil ("NAV", mii LEI)	889.620	907.095	965.036
Caștigul pe acțiune (LEI)	0,0364	0,0069	0,0248
NAV/Acțiune (LEI)	0,3761	0,3834	0,4081

Pentru determinarea valorii de piață la 31 decembrie 2022-2024 au fost folosite evaluările Colliers Valuation and Advisory.

INDICATORI-CHEIE DE PERFORMANȚĂ

Total active la valoarea de piata – mii euro



Reconciliere total active IFRS vs total active nete la valoarea de piață

	mii lei	mii lei	mii lei
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-22
Activ net contabil IFRS Include*	965.036	917.590	889.620
i) Reevaluarea altor active imobilizate	20.085	19.271	35.884
ii) Reevaluarea stocurilor	321.123	356.034	216.310
Activ net la valoarea de piață	1.306.244	1.292.895	1.141.813
Total active la valoarea de piata	1.753.657	1.853.624	1.695.555

Valoarea totală a activelor ajustate la valoarea justă a scăzut la 352.558 mii euro la 31 decembrie 2024 (2023: 372.618 mii euro), sau cu 5% comparativ cu 31 decembrie 2023.

Valoarea activului net la 31 decembrie 2024 a fost de 965 milioane lei, în timp ce valoarea ajustată la valoarea de piață a fost de 1.306 milioane lei. Valoarea care nu este reflectată în standardele financiare IFRS este de 341 milioane lei. Aceasta provine din: reevaluarea stocului de apartamente disponibile la vânzare, cât și cele în stadiu final de dezvoltare; reevaluarea terenurilor aflate în stocuri și reversarea impozitului amânat. Valorile reevaluate s-au bazat pe reevaluările întocmite de evaluatorul extern Colliers Valuation and Advisory, la data de 31 decembrie 2024.

Anexe

IMPACT

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursii de Valori București în data de 31 decembrie 2024	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
Secțiunea A – Responsabilități		
A.1. Toate societățile trebuie să aibă un regulament intern al Consiliului care include termenii de referință/responsabilitățile Consiliului și funcțiile cheie de conducere ale societății, și care aplică, printre altele, Principiile Generale din Secțiunea A.	DA	
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse în regulamentul Consiliului. În orice caz, membrii Consiliului trebuie să notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni și să se abțină de la participarea la discuții (inclusiv prin neprezentare, cu excepția cazului în care neprezentarea ar împiedica formarea cvorumului) și de la votul pentru adoptarea unei hotărâri privind chestiunea care dă naștere conflictului de interese respectiv.	DA	
A.3. Consiliul de Administrație sau Consiliul de Supraveghere trebuie să fie format din cel puțin cinci membri.	DA	
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație trebuie să nu aibă funcție executivă. Cel puțin un membru al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independent în cazul societăților din Categoria Standard. În cazul societăților din Categoria Premium, nu mai puțin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de Administrație sau ai Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere, după caz, trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vederea alegerii sau realegerii, precum și atunci când survine orice schimbare a statutului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale și după următoarele criterii:	Parțial	Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație sunt neexecutivi, iar un administrator este independent. Numărul directorilor independenți va fi respectat conform criteriilor relevante, începând din aprilie 2025.
A.4.1. nu este Director General/Director Executiv al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.2. nu este angajat al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.3. nu primește și nu a primit remunerație suplimentară sau alte avantaje din partea societății sau a unei societăți controlate de aceasta, în afară de cele corespunzătoare calității de administrator neexecutiv;	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2024	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
Secțiunea A – Responsabilități		
A.4.4. nu este sau nu a fost angajatul sau nu are sau nu a avut în cursul anului precedent o relație contractuală cu un acționar semnificativ al societății, acționar care controlează peste 10% din drepturile de vot, sau cu o companie controlată de acesta;	DA	
A.4.5. nu are și nu a avut în anul anterior un raport de afaceri sau profesional cu societatea sau cu o societate controlată de aceasta, fie în mod direct fie în calitate de client, partener, acționar, membru al Consiliului/Administrator, director general/director executiv sau angajat al unei societăți dacă, prin caracterul său substanțial, acest raport îi poate afecta obiectivitatea;	DA	
A.4.6. nu este și nu a fost în ultimii trei ani auditorul extern sau intern ori partener sau asociat salariat al auditorului financiar extern actual sau al auditorului intern al societății sau al unei societăți controlate de aceasta;	DA	
A.4.7. nu este director general/ director executiv al altei societăți unde un alt director general/director executiv al societății este administrator neexecutiv;	DA	
A.4.8. nu a fost administrator neexecutiv al societății pe o perioadă mai mare de doisprezece ani;	DA	
A.4.9. nu are legături de familie cu o persoană în situațiile menționate la punctele A.4.1. și A.4.4.	DA	
A.5. Alte angajamente și obligații profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în Consiliul unor societăți și instituții non-profit, trebuie dezvăluite acționarilor și investitorilor potențiali înainte de nominalizare și în cursul mandatului său.	NU	Dezvăluirea nu a fost formalizată. Această problemă va fi abordată în aprilie 2025.
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie să prezinte Consiliului informații privind orice raport cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot. Această obligație se referă la orice fel de raport care poate afecta poziția membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	NU	Dezvăluirea nu a fost formalizată. Această problemă va fi abordată în aprilie 2025.

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursii de Valori București în data de 31 decembrie 2024	Implementare DA/NU/ În curs de implementare /Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
A.7. Societatea trebuie să desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activității Consiliului.	Parțial	Consiliul de Administrație gestionează documentele / activitățile cu sprijinul departamentului de secretariat și al departamentului juridic, care asigură suportul logistic pentru organizarea și desfășurarea ședințelor Consiliului de Administrație.
A.8. Declarația privind governanța corporativă va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui sau a comitetului de nominalizare și, în caz afirmativ, va rezuma măsurile cheie și schimbările rezultate în urma acesteia. Societatea trebuie să aibă o politica/ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.	NU	Membrii Consiliului de Administrație sunt evaluați anual în conformitate cu indicatorii de performanță definiți în politicile interne și în contractele de mandat ale acestora. Consiliul de Administrație va reexamina cerințele A8 în 2024, în principal în ceea ce privește politica privind evaluarea Consiliului de Administrație.
A.9. Declarația privind governanța corporativă trebuie să conțină informații privind numărul de întâlniri ale Consiliului și comitetelor în cursul ultimului an, participarea administratorilor (în persoană și în absență) și un raport al Consiliului și comitetelor cu privire la activitățile acestora.	Parțial	În 2024, membrii Consiliului au convocat 25 de ședințe la sediul social al companiei sau prin mijloace electronice. În 2025, vom implementa măsuri suplimentare privind înregistrarea și monitorizarea separată a reuniunilor comitetului de risc și remunerare.
A.10. Declarația privind governanța corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din Consiliul de Administrație sau din Consiliul de Supraveghere.	Parțial	Consiliul a avut un director independent. Acest aspect va fi abordat în aprilie 2025.
A.11. Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie să fie independenți.	Parțial	Majoritatea membrilor Comitetului de nominalizare sunt directori neexecutivi.

Secțiunea B – Sistemul de gestiune a riscului și controlul intern

B.1. Consiliul trebuie să înființeze un comitet de audit în care cel puțin un membru trebuie să fie administrator neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, incluzând președintele, trebuie să fi dovedit că au calificare adecvată relevantă pentru funcțiile și responsabilitățile comitetului. Cel puțin un membru al comitetului de audit trebuie să aibă experiență de audit sau contabilitate dovedită și corespunzătoare. În cazul societăților din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie să fie format din cel puțin trei membri și majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți.	În curs de implementare	Acest aspect va fi abordat în aprilie 2025.
---	----------------------------	---

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2024	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.	DA	
B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.	În curs de implementare	Comitetul de evaluare va prezenta concluziile, recomandările aferente și planul de acțiune (dacă va fi cazul) în 2025.
B.4. Evaluarea trebuie să aibă în vedere eficacitatea și cuprinderea funcției de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului și de control intern prezentate către comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea și eficacitatea cu care conducerea executivă soluționează deficiențele sau slăbiciunile identificate în urma controlului intern și prezentarea de rapoarte relevante în atenția Consiliului.	DA	
B.5. Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile societății și ale filialelor acesteia cu părțile afiliate.	DA	
B.6. Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și a sistemului de gestiune a riscului.	DA	
B.7. Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.	DA	
B.8. Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anual) sau ad-hoc care trebuie înaintate ulterior Consiliului.	DA	
B.9. Niciunui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial față de alți acționari în legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de societate cu acționari și afiliații acestora.	Parțial	Procesul este în curs
B.10. Consiliul trebuie să adopte o politică prin care să se asigure că orice tranzacție a societății cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse a cărei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale societății (conform ultimului raport financiar) este aprobată de Consiliu în urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului și dezvăluită în mod corect acționarilor și potențialilor investitori, în măsura în care aceste tranzacții se încadrează în categoria evenimentelor care fac obiectul cerințelor de raportare.	DA	
B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin angajarea unei entități terțe independente.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Burssei de Valori București în data de 31 decembrie 2024	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
<p>B.12. În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și reduce riscurile, acesta trebuie să raporteze direct directorului general.</p>	DA	
Secțiunea C – Justa recompensă și motivare		
<p>C.1. Societatea trebuie să publice pe pagina sa de internet politica de remunerare și să includă în raportul anual o declarație privind implementarea politicii de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.</p>		
<p>Politica de remunerare trebuie formulată astfel încât să permită acționarilor înțelegerea principiilor și a argumentelor care stau la baza remunerăției membrilor Consiliului și a Directorului General, precum și a membrilor Directoratului în sistemul dualist. Aceasta trebuie să descrie modul de conducere a procesului și de luare a deciziilor privind remunerarea, să detalieze componentele remunerăției conducerii executive (precum salarii, prime anuale, stimulente pe termen lung legate de valoarea acțiunilor, beneficii în natură, pensii și altele) și să descrie scopul, principiile și prezumțiile ce stau la baza fiecărei componente (inclusiv criteriile generale de performanță aferente oricărei forme de remunerare variabilă). În plus, politica de remunerare trebuie să specifice durata contractului directorului executiv și a perioadei de preaviz prevăzută în contract, precum și eventuala compensare pentru revocare fără justă cauză.</p>	<p>DA, la adresa impactsa.ro/pictures/documents/2826-Politicaprivindremunerarea.pdf</p>	
<p>Raportul privind remunerarea trebuie să prezinte implementarea politicii de remunerare pentru persoanele identificate în politica de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.</p>		
<p>Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a societății.</p>		
Secțiunea D – Adăugând valoare prin relațiile cu investitorii		
<p>D.1. Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – indicându-se publicului larg persoana/persoanele responsabile sau unitatea organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:</p>	DA	
<p>D.1.1. Principalele reglementări corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor;</p>	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2024	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
D.1.2. CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale societății, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în consilii de Administrație din societati sau din instituții non-profit;	Parțial	CV-uri complete vor fi prezentate pe site-ul companiei.
D.1.3. Rapoartele curente și rapoartele periodice (trimestriale, semestriale și anuale) – cel puțin cele prevăzute la punctul D.8 – inclusiv rapoartele curente cu informații detaliate referitoare la neconformitatea cu prezentul Cod;	DA	
D.1.4. Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele informative; procedura de alegere a membrilor Consiliului; argumentele care susțin propunerile de candidați pentru alegerea în Consiliu, împreună cu CV-urile profesionale ale acestora; întrebările acționarilor cu privire la punctele de pe ordinea de zi și răspunsurile societății, inclusiv hotărârile adoptate;	DA	
D.1.5. Informații privind evenimentele corporative, cum ar fi plata dividendelor și a altor distribuiri către acționari, sau alte evenimente care conduc la dobândirea sau limitarea drepturilor unui acționar, inclusiv termenele limită și principiile aplicate acestor operațiuni. Informațiile respective vor fi publicate într-un termen care să le permită investitorilor să adopte decizii de investiții;	DA	
D.1.6. Numele și datele de contact ale unei persoane care va putea să furnizeze, la cerere, informații relevante;	Parțial	Datele de contact for fi actualizate si in versiunea in engleza a site-ului companiei.
D.1.7. Prezentările societății (de ex., prezentările pentru investitori, prezentările privind rezultatele trimestriale etc.), situațiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit și rapoartele anuale.	DA	
D.2. Societatea va avea o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către acționari, propusă de Directorul General sau de Directorat și adoptată de Consiliu, sub forma unui set de linii directoare pe care societatea intenționează să le urmeze cu privire la distribuirea profitului net. Principiile politicii anuale de distribuție către acționari vor fi publicate pe pagina de internet a societății.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2024	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
D.3. Societatea va adopta o politică în legătură cu previziunile, fie că acestea sunt făcute publice sau nu. Previziunile se referă la concluzii cuantificate ale unor studii ce vizează stabilirea impactului global al unui număr de factori privind o perioadă viitoare (așa numitele ipoteze): prin natura sa, această proiecție are un nivel ridicat de incertitudine, rezultatele efective putând diferi în mod semnificativ de previziunile prezentate inițial. Politica privind previziunile va stabili frecvența, perioada avută în vedere și conținutul previziunilor. Dacă sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai în rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind previziunile va fi publicată pe pagina de internet a societății.	DA	
D.4. Regulile adunărilor generale ale acționarilor nu trebuie să limiteze participarea acționarilor la adunările generale și exercitarea drepturilor acestora. Modificările regulilor vor intra în vigoare, cel mai devreme, începând cu următoarea adunare a acționarilor.	DA	
D.5. Auditorii externi vor fi prezenți la adunarea generală a acționarilor atunci când rapoartele lor sunt prezentate în cadrul acestor adunări.	În curs de implementare	Acest aspect va fi abordat în aprilie 2025.
D.6. Consiliul va prezenta adunării generale anuale a acționarilor o scurtă apreciere asupra sistemelor de control intern și de gestiune a riscurilor semnificative, precum și opinii asupra unor chestiuni supuse deciziei adunării generale.	În curs de implementare	Acest aspect va fi abordat în aprilie 2025.
D.7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea acționarilor în baza unei invitații prelabile din partea Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot, de asemenea, să participe la adunarea generală a acționarilor, cu excepția cazului în care Președintele Consiliului hotărăște în alt sens.	În curs de implementare	Acest aspect va fi abordat în aprilie 2025.
D.8. Rapoartele financiare trimestriale și semestriale vor include informații atât în limba română, cât și în limba engleză referitoare la factorii cheie care influențează modificări în nivelul vânzărilor, al profitului operațional, profitului net și al altor indicatori financiari relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul.	DA	
D.9. O societate va organiza cel puțin două ședințe/teleconferințe cu analiștii și investitorii în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii a paginii de internet a societății la data ședințelor/teleconferințelor.	DA	
D.10. În cazul în care o societate susține diferite forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice și consideră că impactul acestora asupra caracterului inovator și competitivității societății fac parte din misiunea și strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa în acest domeniu.	Parțial	IMPACT susține și organizează diverse activități sportive și de protejare a mediului înconjurător, atât fizic, cât și educativ. Aceste activități sunt prezentate pe site-ul IMPACT Developer & Contractor și se lucrează la o politică pentru acestea.

ANEXA 2

ALTE INFORMAȚII

ANGAJAȚII IMPACT

IMPACT Developer & Contractor avea la sfârșitul anului 2024 un număr de 38 de angajați. În plus, **IMPACT Developer & Contractor** are un Consiliu de Administrație format din 5 membri.

Totodată, Spatzioo avea un număr de 25 angajați și 1 administrator, iar Impact Finance avea 2 angajați și 1 administrator.

De asemenea, RCTI Company, avea la 31 decembrie 2024 un număr de 122 de angajați și 2 administratori.

În **IMPACT** nu este constituit sindicat. Există 1 reprezentant al angajatorului și 2 reprezentanți ai angajaților.

Raporturile de muncă sunt reglementate prin:

- contractul individual de muncă
- fișa de post
- regulamentul intern al societății
- codul de conduită din cadrul societății
- valorile etice esențiale din cadrul societății

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2024 a fost în suma totală de 2.317.272 LEI (2023: 2.841.177 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare publicat pe website-ul companiei.

Indicatori economico – financiari (consolidat, IFRS)

mii RON		31-Dec-20	31-Dec-21	31-Dec-22	31-Dec-23	31-Dec-24
Stocuri	A	434.741	538.922	617.698	541.335	408.324
Active curente	B	520.337	617.094	634.321	613.908	529.469
Datorii curente	C	122.395	262.033	195.353	131.212	180.302
Total active	D	987.889	1.204.412	1.443.362	1.467.824	1.412.452
Total datorii	E	347.061	487.558	553.742	560.729	447.416
Capitaluri proprii	F	640.828	716.854	889.620	907.095	965.036
Total împrumuturi (incl. obligațiuni)	G	255.836	337.033	387.765	413.634	317.119
Împrumuturi, partea pe termen scurt	H	88.379	186.912	118.910	66.976	135.961
Împrumuturi, partea pe termen lung (incl. obligațiuni)	I	167.457	150.121	268.855	346.658	181.158
Numerar și echivalente de numerar	J	59.022	42.037	55.108	51.293	71.974
Datoria netă	K (G-J)	196.814	294.996	332.657	362.341	245.145
Cifra de afaceri	L	204.397	137.585	171.217	171.217	308.254
Profit net	M	74.856	78.800	84.767	18.611	60.596
EBITDA	N	34.279	99.907	111.393	56.224	106.585
Dobânzi plătite	O	6.134	6.617	13.631	29.329	30.552
Indicatori						
Total împrumuturi / EBITDA	G/N	7,46	3,37	3,48	7,36	2,98
Datoria netă / EBITDA	K/N	5,74	2,95	2,99	6,44	2,30
EBITDA / Dobânzi plătite	N/O	5,59	15,10	8,17	1,92	3,49
Rentabilitatea Activelor (ROA)	M/D	7,58%	6,54%	5,87%	1,27%	4,29%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	M/F	11,68%	10,99%	9,53%	2,05%	6,28%
Lever Financiar (Împrumuturi vs. Capital propriu)	G/F	39,92%	47,02%	43,59%	45,60%	32,86%
Lichiditatea curentă	B/C	4,2513	2,3550	3,2471	4,6787	2,9366
Lichiditatea imediată	(B-A)/C	0,6993	0,2983	0,0851	0,5531	0,6719

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

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

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	8 – 66

	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023*retrat	1 ianuarie 2023*retrat
ACTIVE				
Active imobilizate				
Imobilizări corporale	8	94.175	86.121	65.648
Imobilizări necorporale		1.012	632	534
Fond comercial		3.543	3.543	3.543
Active aferente dreptului de utilizare	8	1.571	3.300	4.317
Investiții imobiliare	9	704.167	679.046	653.725
Proiecte viitoare	10	78.515	81.274	81.274
Total active imobilizate		882.983	853.916	809.041
Active circulante				
Stocuri	11	408.324	541.335	536.424
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	44.242	14.212	25.561
Plăți în avans și alte active circulante	12	4.929	7.068	17.228
Numerar și echivalente de numerar	13	71.974	51.293	55.108
Total active circulante		529.469	613.908	634.321
Total active		1.412.452	1.467.824	1.443.362
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII				
Capitaluri proprii				
Capital social	14	598.699	598.884	598.884
Prime de capital		41.379	41.462	40.493
Rezerve din reevaluare		-	-	3.001
Alte rezerve	14	47.214	41.590	40.266
Acțiuni proprii	15	-	(268)	(268)
Rezultatul reportat		269.760	216.709	197.390
Capitaluri proprii atribuibile Societății mamă		957.052	898.377	879.766
Interese care nu controlează		7.984	8.718	9.854
Total capitaluri proprii		965.036	907.095	889.620
Datorii pe termen lung				
Împrumuturi	16	181.158	346.658	271.207
Datorii comerciale și alte datorii	17	5.834	5.995	6.124
Datorii privind impozitul amânat	24	80.122	76.864	81.058
Total datorii pe termen lung		267.114	429.517	358.389

* Informațiile comparative au fost retratate, a se vedea Nota 7

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

	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023*retrat	1 ianuarie 2023*retrat
Datorii curente				
Împrumuturi	16	135.961	66.976	119.919
Datorii comerciale și alte datorii	17	24.512	22.821	33.726
Datorii privind impozitul pe profit		4.377	2.234	1.885
Datorii aferente contractelor cu clientii	17	15.320	38.894	39.470
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	18	132	287	353
Total datorii curente		180.302	131.212	195.353
Total datorii		447.416	560.729	553.742
Total capitaluri proprii și datorii		1.412.452	1.467.824	1.443.362

* Informațiile comparative au fost retratate, a se vedea Nota 7

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE
ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31
DECEMBRIE 2024
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Perioadă de 12 luni încheiată la	
		31 decembrie 2024	31 decembrie 2023 *retrat
Venituri	19	308.254	171.217
Costul vânzărilor	19	(223.795)	(116.425)
Marja brută		84.459	54.792
Cheltuieli generale și administrative	20	(32.301)	(36.932)
Cheltuieli de marketing		(2.702)	(3.702)
Alte venituri din exploatare	21	37.112	21.931
Alte cheltuieli de exploatare	21	(11.484)	(27.007)
Câștiguri din reevaluarea investițiilor imobiliare	9	27.602	32.643
Profit din exploatare		102.686	41.725
Venituri financiare	23	1.911	10.979
Cheltuieli financiare	23	(34.935)	(34.321)
Rezultatul financiar net (pierdere)		(33.024)	(23.342)
Profit înainte de impozitare		69.662	18.383
Cheltuiala / (venitul) cu impozitul pe profit	24	(9.066)	228
Profit net		60.596	18.611
- Interese care nu controlează		1.921	2.294
- Societatea mamă		58.675	16.317
Rezultatul pe acțiune de baza (EPS)	28	0,0248	0,0069
Rezultatul pe acțiune diluat	28	0,0248	0,0069
Alte elemente ale rezultatului global		-	-
Total elemente ale rezultatului global		60.596	18.611
Elemente ale rezultatului global, atribuibile către:			
Interese care nu controlează		1.921	2.294
Societatea mamă		58.675	16.317

* Informațiile comparative au fost retratate, a se vedea Nota 7

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2025 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DE 12 luni ÎNCHEIATĂ LA 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii ale companiei mama	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024	598.884	41.462	-	41.590	(268)	216.709	898.377	8.718	907.095
*retrat									
Alte elemente ale rezultatului global									
Profit net	-	-	-	-	-	58.675	58.675	1.921	60.596
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	58.675	58.675	1.921	60.596
Acțiuni proprii achiziționate și anulate în timpul anului	(185)	(83)	-	-	268	-	-	-	-
Dividende acordate acționarilor	-	-	-	5.624	-	(5.624)	-	(2.655)	(2.655)
Constituirea rezervelor legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2024	598.699	41.379	-	47.214	-	269.760	957.052	7.984	965.036

* Informațiile comparative au fost retratate, a se vedea Nota 7

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DE 12 luni ÎNCHEIATĂ LA 31 decembrie 2024
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii ale companiei mama	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023*retrat	598.884	40.493	3.001	40.266	(268)	197.390	879.766	9.854	889.620
Alte elemente ale rezultatului global									
Profit net *retrat	-	-	-	-	-	16.317	16.317	2.294	18.611
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	16.317	16.317	2.294	18.611
Acțiuni proprii	-	969	-	-	-	(969)	-	-	-
Dividende acordate acționarilor	-	-	-	-	-	-	-	(3.430)	(3.430)
Constituirea rezervelor legale	-	-	-	1.323	-	(1.323)	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	(3.001)	1	-	5.294	2.294	-	2.294
Sold la 31 decembrie 2023 *retrat	598.884	41.462	-	41.590	(268)	216.709	898.377	8.718	907.095

* Informațiile comparative au fost retratate, a se vedea Nota 7

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2025 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ FLUXURILOR DE TREZORERIE PENTRU ANUL
FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Note	Perioada de 12 luni încheiată la 31 decembrie	
		31 dec 2024	31 dec 2023 *retratat
Profit net		60.596	18.611
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(151)	3.138
Câștigul din reevaluarea investițiilor imobiliare	9	(27.602)	(32.643)
Pierderi din cedări de imobilizărilor corporale	8	-	2.002
Reluarea pierderii din deprecierea imobilizarilor corporale	8	(2.097)	(5.037)
Amortizarea imobilizărilor corporale si necorporale	8	3.875	4.005
Deprecierea stocurilor (reluarea pierderii)	21	(1.688)	13.408
Deprecierea creanțelor	21	2.308	(1.711)
Venituri financiare	23	(1.911)	(10.979)
Cheltuieli financiare	23	34.935	34.321
Câștiguri non-cash din compensări neprimite		(17.038)	-
Cheltuiala/(venitul) cu impozitul pe profit	24	9.066	(228)
Ajustări ale fondului de rulment		90.755	8.633
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale si altor creanțe	12	(15.300)	13.061
Scăderea plăților în avans	12	2.139	10.160
Scăderea stocurilor	11	131.754	2.245
(Scădere)/creștere a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor contractuale	17	(24.017)	(13.150)
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	18	(156)	(66)
Impozitul pe profit plătit		(3.666)	(3.617)
Fluxuri nete de trezorerie din activitățile de exploatare		151.199	30.382
Activități de investiții			
Achiziție de imobilizări corporale	8	(1.831)	(23.694)
Încasări din investiții imobiliare	9	1.041	65
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	9	(1.794)	-
Încasări din vânzarea de imobilizari corporale	8	2.295	-
Fluxuri nete de trezorerie din activități de investiții		(289)	(23.629)
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	16	102.544	225.098
Rambursarea principalului împrumuturilor	16	(199.566)	(202.906)
Dividende plătite	14	(2.655)	(3.430)
Dobândă plătită	16	(30.552)	(29.329)
Fluxuri nete de trezorerie din activități de finanțare		(130.229)	(10.568)
Creștere netă / (scădere) a numerarului și a echivalentelor de numerar		20.681	(3.815)
Sold inițial Numerar și echivalente de numerar	13	51.293	55.108
Sold final Numerar și echivalente de numerar	13	71.974	51.293

* Informațiile comparative au fost retratate, a se vedea Nota 7

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

Juliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Impact Developer & Contractor SA („Societatea” sau „Societatea mamă”) este o societate cu sediul în România având ca obiect de activitate dezvoltarea și vânzarea de imobile și construcțiile imobiliare. Societatea are cod fiscal 1553483 și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7728/2018. Sediul social al Societății este în București, Sector 1, Șoseaua Pădurea Mogoșoaia 31-41.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 este prezentată în Nota 14.

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

	Tara de înregistrare	Natura activității	% controlat de Grup la 31 decembrie 2024	% controlat de Grup la 31 decembrie 2023
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance & Sales SRL	România	Intermediere financiară	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
RCTI Company SRL	România	Lucrări de construcții	51,01%	51,01%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Servicii arhitectura	51%	51%
Impact Alliance Moldova SRL	Romania	Lucrări de construcții	51%	51%

Societatea este una dintre primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare în România, fiind constituită în anul 1991 prin subscripție publică. În anul 1995, Societatea a lansat conceptul de ansamblu rezidențial pe piața românească. Începând din anul 1996, Societatea este cotate la Bursa de Valori București (BVB).

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

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

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

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza continuității activității și pe baza costului istoric, cu excepția investițiilor imobiliare, care sunt prezentate la valoarea justă, așa cum este explicat în politicile contabile de mai jos.

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

IMPACT a publicat pentru al treilea an consecutiv, în 2024, un raport de sustenabilitate, care rezumă eforturile Grupului în ceea ce privește riscurile legate de schimbările climatice. Raportul de sustenabilitate nu face parte din aceste situații financiare sau din raportul anual și nu este auditat. Raportul a fost elaborat în baza Standardelor GRI (Global Reporting Initiative), cel mai cunoscut cadru internațional de raportare a durabilității (GRI Referenced). Totodată, raportul a fost publicat pentru a îndeplini 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. Acest raport nu face parte din situațiile financiare sau din raportului anual.

Conducerea este conștientă de potențialele riscuri legate de schimbările climatice asupra operațiunilor sale, precum și ale partenerilor săi, și monitorizează și evaluează în mod regulat impactul acestor riscuri pentru a adopta măsuri adecvate, dacă este cazul. Pentru mai multe detalii cu privire la aspectele legate de schimbările climatice care afectează activitățile Grupului, vă rugăm să consultați Raportul anual de sustenabilitate publicat pe site-ul Societății. Acest raport nu face parte din situațiile financiare sau din raportului anual.

(a) Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (filialele acesteia) la data raportării (31 decembrie 2024). Grupul controlează o entitate atunci când sunt îndeplinite următoarele condiții:

- a) Autoritatea asupra entității în care s-a investit: Grupul are drepturi existente care îi conferă capacitatea curentă de a coordona activitățile relevante ale entității în care s-a investit
- b) Expunerea sau drepturile asupra rentabilității variabile: Grupul trebuie să aibă capacitatea de a obține rentabilitate din implicarea sa în entitatea în care s-a investit
- c) Capacitatea de a utiliza autoritatea pentru a influența rentabilitatea: Grupul trebuie să aibă capacitatea practică de a-și utiliza autoritatea pentru a influența rentabilitatea.

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

Consolidarea unei filiale începe atunci când Societatea obține controlul asupra filialei și încetează atunci când Societatea pierde controlul asupra filialei. În mod specific, rezultatele filialelor achiziționate sau cedate în cursul anului sunt incluse în contul de profit sau pierdere de la data la care Societatea dobândește controlul până la data la care Societatea încetează să controleze filiala. Profitul sau pierderea și fiecare componentă a altor elemente ale rezultatului global sunt atribuite deținătorilor de acțiuni ai Societății mamă și

intereselor care nu controlează, chiar dacă prin aceasta determină un sold negativ al intereselor care nu controlează.

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

(b) Principiul continuității activității

Situațiile financiare consolidate au fost întocmite în baza principiului continuității activității, deoarece conducerea consideră că Grupul are resurse adecvate pentru a-și continua activitatea în viitorul previzibil.

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 entităților care activează într-o mare varietate de industrii, creând o volatilitate larg răspândită și perturbări ale lanțurilor de aprovizionare. Grupul a pregătit previziuni bazate pe activitatea din perioada următoare, considerând contractele de pre-vânzare existente, evoluțiile anticipate ale proiectelor de imobiliare, precum și ieșirile viitoare de numerar contractuale și estimate și contractuale.

Grupul se așteaptă la o creștere a activității de dezvoltare pe parcursul anului 2025, întrucât intenționează să finalizeze Faza 5 a proiectului Greenfield Băneasa-Teilor, să lanseze dezvoltarea Fazei 4 a aceluiași proiect și să obțină autorizații de construire pentru proiecte viitoare (Greenfield Băneasa UTR4 și Aria Verdi).

Grupul a obținut autorizația de construire pentru Greenfield Copou Iași și se află în prezent în proces de negociere cu băncile finanțatoare pentru securizarea finanțării și, de asemenea, cu antreprenorii generali și cu echipa de arhitectură pentru optimizarea costurilor și timpilor de execuție.

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

3. MONEDA FUNCȚIONALĂ ȘI MONEDA DE PREZENTARE

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

4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

Politicile contabile utilizate de Grup sunt în conformitate cu Standardele Contabile IFRS adoptate de UE.

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

Mai jos este prezentat un sumar al politicilor contabile semnificative:

(a) Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar includ solduri de numerar, depozite și investiții pe termen scurt, foarte lichide, cu scadențe inițiale mai mici de trei luni sau mai puțin, care sunt ușor convertibile în sume cunoscute de numerar și care sunt supuse unui risc nesemnificativ de modificare a valorii.

(b) Creanțe comerciale

Creanțele comerciale sunt sume datorate de clienți pentru veniturile din chirii și comisioanele de servicii de la chiriași, precum și servicii de construcții obținute în cursul normal al activității. Dacă incasarea este așteptată în cel mult un an, acestea sunt clasificate la active circulante. Dacă nu, ele sunt prezentate la active imobilizate. Creanțele comerciale sunt recunoscute inițial la valoarea justă, în general la valoarea contraprestației care este necondiționată. Grupul deține creanțele comerciale cu obiectivul de a incasa fluxurile de numerar contractuale și, prin urmare, le evaluează ulterior la cost amortizat folosind metoda dobânzii efective. De asemenea, creanțele comerciale fac obiectul cerințelor de depreciere ale IFRS 9. Grupul aplică abordarea simplificată IFRS 9 pentru evaluarea pierderilor din credit preconizate.

Creanțele comerciale sunt derecunoscute atunci când nu există o așteptare rezonabilă de recuperare. Indiciile că nu există o așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, eșecul unui debitor de a se încheia un plan de rambursare cu Grupul.

(c) Stocuri

Stocurile sunt active deținute în scopul 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 consumabile care urmează să fie consumate în procesul de producție sau în prestarea de servicii.

Baza de evaluare a stocurilor este valoarea 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, manopera directă și costurile indirecte de producție suportate pentru aducerea stocurilor în locația și starea lor actuală. Valoarea realizabilă netă reprezintă prețul estimat de vânzare minus toate costurile estimate de finalizare și costurile care urmează a fi suportate pentru marketing, vânzare și distribuție. Prețul estimat de vânzare este determinat în baza rapoartelor de evaluare furnizate de Colliers, pentru fiecare unitate individuală înregistrată în stocuri.

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

Valoarea stocurilor recunoscute în cheltuieli în cursul perioadei, denumite costul vânzării, constă în acele costuri incluse anterior în evaluarea stocului care a fost vândut, precum și cheltuielile generale de producție nealocate (ex. comisioanele agenților de vânzări).

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

Costul stocurilor este evaluat folosind următoarele tehnici:

- ✓ Proprietăți rezidențiale Identificare specifică
- ✓ Terenuri Identificare specifică
- ✓ Altele Primul intrat-primul ieșit (FIFO)

Societatea operează într-o industrie în care produsele finite sunt produse într-o perioadă de timp prelungită și, prin urmare, conducerea a evaluat ciclul normal de producție pentru dezvoltarea proiectelor rezidențiale la 4 ani. Ca atare, toate stocurile sale care urmează să fie transformate în venituri în mai puțin de 4 ani de la data raportării, sunt considerate stocuri pe termen scurt, în timp ce restul este clasificat ca *proiect viitor* în imobilizări. Pentru mai multe detalii despre *Proiecte viitoare*, consultați Nota 10.

(d) Imobilizări corporale

Imobilizarile nefinanciare au în principal caracter operațional (adică sunt utilizate în mod activ în afacere, mai degrabă decât deținute ca investiții pasive) și pot fi clasificate în două tipuri de bază: corporale și necorporale. Imobilizarile corporale sunt tangibile.

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

- Este probabila generarea de beneficii economice viitoare asociate elementului catre entitate.
- Costul elementului de imobilizari poate fi determinat în mod fiabil.

Imobilizările corporale sunt prezentate în situația poziției financiare la cost minus orice amortizare acumulată și orice pierderi din depreciere acumulate.

Costul unui element de imobilizări corporale include:

- Prețul de achiziție, inclusiv costuri legale și de brokeraj, taxel de import și taxe de achiziție nerambursabile.
- Orice costuri direct atribuibile suportate pentru aducerea activului în locația și starea de funcționare preconizată de conducere, inclusiv pregătirea amplasamentului, livrarea și manipularea, instalarea, configurarea și testarea.
- Costurile estimate de dezmembrare și mutarea elementului și refacere a amplasamentului.

Costurile imobilizărilor corporale sunt alocate prin amortizare perioadelor în care este utilizat activul. Metoda de amortizare utilizată este amortizarea liniară fără valoare reziduală.

Terenurile nu se amortizează.

Amortizarea este înregistrată în situația profitului sau pierderii.

Duratele de viață utilă estimate ale imobilizărilor corporale pentru perioadele curente și perioadele comparative sunt după cum urmează:

- Clădiri: 40 ani
- Instalații și echipamente: 3-12 ani
- Mobilier și instalații: 5-10 ani

Duratele de viață utilă estimate, valorile reziduale și metoda de amortizare sunt revizuite la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

Un element de imobilizări corporale este scos din evidență în cazul vânzării sau atunci când nu mai sunt așteptate beneficii economice viitoare din utilizarea sau cedarea acestuia. În astfel de cazuri, activul este derecunoscut din situația poziției financiare. Diferența dintre valoarea contabilă netă și orice sume încasate va fi recunoscută în situația profitului sau pierderii.

(e) Costurile îndatorării

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

Costurile îndatorării direct atribuibile achiziției, construcției sau producției activelor eligibile sunt capitalizate

ca parte a costului activului.

Un activ eligibil este un activ care necesită o perioadă de timp semnificativa pentru a fi adus în starea de utilizare sau vânzare (stocuri, construcții).

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 la împrumuturile obținute de Grup.

Capitalizarea costurilor îndatorării încetează atunci când aproape activitățile de construcție a activului sunt, în mod substanțial, finalizate.

Veniturile din investiții obținute din plasarea temporară a sumelor provenite din împrumuturi specifice, în așteptarea utilizării acestora pentru construcția activelor 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.

(f) Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare reprezintă proprietăți (terenuri și/sau clădiri) deținute cu intenția de a obține venituri din chirie sau din aprecierea de capital (sau ambele), inclusiv proprietăți imobilizate aflate în construcție pentru astfel de scopuri, sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacție. Investițiile imobiliare includ și terenuri cu utilizare viitoare nedeterminată. De regulă, Grupul achiziționează suprafețe mari de teren, întrucât modelul său de afaceri este construit proiecte mari (de aproximativ 1.000 de unități per proiect), prin urmare durata de obținere a autorizațiilor de construire necesare poate fi incertă, perioada în care condițiile inițiale care stau la baza estimărilor în legătură cu proiectele s-ar putea modifica (creșterea prețurilor de construcție, strategia de dezvoltare a conducerii, modificări ale legislației etc.). Ca atare, având în vedere probabilitatea rezonabilă ca loturile de teren să nu fie utilizate conform intenției conducerii, din cauza incertitudinilor care nu se află sub controlul Grupului, conducerea recunoaște inițial anumite loturi de teren în investiții imobiliare până la obținerea autorizației de construire, realizarea unui concept detaliat al proiectului și au fost făcuți pași semnificativi pentru identificarea companiilor de construcții și finanțarea proiectului.

După recunoașterea inițială, investiția imobiliară este evaluată pe baza modelului valorii juste, modificările valorii juste fiind recunoscute în profit sau pierdere.

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 (calculat(ă) ca diferență între veniturile nete din cedare și valoarea contabilă a activului) este inclus(ă) în profit sau pierdere în perioada în care proprietatea este derecunoscută.

Deși conducerea Societății evaluează în mod regulat cea mai bună utilizare a terenurilor recunoscute în investiții imobiliare, transferul de la investiții imobiliare la stocuri se face numai atunci când există o schimbare efectivă a utilizării, mai degrabă decât o modificare a intențiilor entității.

Grupul transferă terenurile clasificate la investiții imobiliare în stocuri în momentul în care există suficiente dovezi că incertitudinile care împiedicau anterior dezvoltarea au fost rezolvate sau au fost reduse în mod semnificativ. Astfel de dovezi includ în general (dar nu se limitează la):

- Obținerea autorizațiilor de construire sau a autorizațiilor de reglementare valabile.

- Finalizarea și aprobarea planurilor detaliate de dezvoltare și a specificațiilor de proiect de către conducere.
- Angajamentul conducerii de a începe proiectul, susținut de decizii oficiale.
- Inițierea în mod semnificativ a activităților care demonstrează intenția de vânzare (de exemplu, identificarea companiilor de construcții, încheierea de contracte, obținerea de acorduri de finanțare specifice proiectului).

(g) Deprecierea activelor nefinanciare

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

Grupul evaluează la sfârșitul fiecărei perioade de raportare dacă există vreun indiciu că un activ nefinanciar (altele decât stocurile și creanțele privind impozitul amânat) ar putea fi depreciat. Valoarea contabilă a activului este comparată cu valoarea recuperabilă. Dacă valoarea recuperabilă este mai mică decât valoarea contabilă, o pierdere din depreciere este recunoscută pentru diferență în profit sau pierdere.

(h) Combinări de întreprinderi și fond comercial

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

Grupul stabilește că a achiziționat o întreprindere atunci când ansamblul integrat de activități și active achiziționate include o intrare și un proces care, împreună, contribuie în mod semnificativ la capacitatea de a produce rezultate. Procesul dobândit este considerat semnificativ dacă este critic pentru capacitatea de a continua să producă rezultate, iar intrările dobândite includ o forță de muncă organizată cu abilitățile, cunoștințele sau experiența necesare pentru a efectua acel proces sau contribuie semnificativ la capacitatea de a continua să producă rezultate și este considerat unic sau limitat sau nu poate fi înlocuit fără costuri, eforturi sau întârzieri semnificative ale capacității de a continua să producă rezultate.

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

După recunoașterea inițială, fondul comercial este evaluat la cost minus orice pierderi din depreciere acumulate. În scopul testării deprecierei, fondul comercial achiziționat într-o combinație de întreprinderi este, alocat, începând cu data achiziției, fiecărei unități generatoare de numerar a Grupului care se preconizează ca va beneficia de combinație, indiferent dacă alte active sau datorii ale entității dobândite sunt alocate acelor unități.

În cazul în care fondul comercial a fost alocat unei unități generatoare de numerar (CGU) și o parte din activitatea acelei unități este cedată, fondul comercial asociat cu activitatea cedată este inclus în valoarea

contabilă a unitatii generatoare de numerar atunci când se determină câștigul sau pierderea din cedare. Fondul comercial cedat în aceste circumstanțe este evaluat pe baza valorilor relative ale activitatii cedate și a părții din unitatea generatoare de numerar reținută.

(i) Capitaluri proprii

Acțiuni proprii

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

Dividende

Dividendele reprezintă distribuția pro-rata a profiturilor către proprietarii entității. Data aprobării este data la care acționarii votează acceptarea dividendelor declarate. Această dată implica apariția unei obligații legale din partea entității.

Grupul nu declară dividende care depășesc valoarea rezultatului raportat.

(j) Datorii curente, provizioane, datorii contingente și evenimente ulterioare perioadei de raportare

Datoriile curente sunt cele care sunt în termen de 12 luni de la data raportării. Datoriile curente includ porțiunea curentă a datoriei pe termen lung și descoperirile de cont, dividendele declarate, alte obligații care sunt datorate la cerere, creditul comercial, cheltuielile acumulate, veniturile amânate în avans, avansurile de la clienți. Nu este permisă compensarea activelor circulante cu datoriile curente aferente.

Datoriile, în condiții normale, nu sunt purtătoare de dobândă și sunt evaluate la valoarea lor nominală.

Valoarea contabilă a datoriilor comerciale și a altor datorii exprimate în valută este determinată în acea valută și convertită la cursul spot valabil la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

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

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

Modificările în provizioane sunt recunoscute la sfârșitul fiecărei perioade de raportare; provizioanele sunt ajustate pentru a reflecta cea mai bună estimare la data curentă. Modificarea estimării este recunoscută în profit sau pierdere.

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

Evenimentele care au loc după data de raportare, care oferă informații suplimentare despre condițiile care existau la data raportării (evenimente care conduc la ajustarea situațiilor financiare) 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 conduc la ajustarea situațiilor financiare), atunci când sunt semnificative, sunt prezentate în notele la situațiile financiare consolidate. Atunci

când ipoteza continuității activității nu mai este adecvat la sau după data de raportare, situațiile financiare nu sunt întocmite pe baza principiului continuității activității.

(k) Venituri din contractele cu clienții

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

Venitul reprezintă valoarea justă a contraprestației primite sau de primit, net de TVA, după eliminarea vânzărilor în cadrul Grupului. Veniturile și profitul sunt recunoscute după cum urmează:

(i) Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale

Veniturile din vânzarea proprietăților rezidențiale în cursul normal al activității sunt evaluate la valoarea justă a sumei încasate sau care urmează să fie incasată la finalizarea legală. Veniturile sunt recunoscute atunci când controlul activului fost transferat către client, acest lucru se întâmplă în general atunci când dreptul de proprietate asupra proprietății este transferat către client la finalizarea legală și posibilă returnare a bunurilor poate fi estimată în mod fiabil. Acesta este momentul în care toate obligațiile contractuale de performanță sunt îndeplinite în conformitate cu prevederile IFRS 15 și nu mai există o implicare a conducerii în legătură cu bunurile, iar valoarea veniturilor poate fi determinată în mod fiabil. Dacă este probabil ca anumite reduceri să fie acordate, iar valoarea lor poate fi determinată în mod credibil, atunci acestea sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor la recunoașterea veniturilor din vânzare. Nu se consideră fi ca există o componentă semnificativă de finanțare în contractele cu clienții deoarece perioada dintre recunoașterea veniturilor și incasare este aproape întotdeauna mai mică de un an, compania Societatea are și contracte cu plata în rate pe o perioadă mai mare de un an, dar acestea nu sunt semnificative.

Plata se face în tranșe, respectiv 2.000 EUR (fără TVA) la semnarea rezervării inițiale a unității rezidențiale, 15% din prețul total al contractului la semnarea antecontractului de vânzare și suma rămasă la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, când controlul trece la este transmis clientului. În plus, conform clauzelor contractuale standard, clientul nu are dreptul să renunțe la contract, sau la o rambursare corespunzătoare a avansului plătit. În cazuri specifice și izolate, Societatea poate fi de acord să rezilieze antecontractul de vânzare și să ramburseze avansul către client. În plus, odată cu semnarea contractului final de vânzare-cumpărare nu există nicio opțiune de rambursare; totuși, clientul are dreptul la 2 ani de garanție pentru calitatea unității rezidențiale livrate. Garanțiile sunt back-to-back, adică acestea sunt furnizate de către vânzător (Impact SA, Bergamot Developments I sau Bergamot Developments II) clientului, dar vânzătorul transmite responsabilitatea antreprenorului general (RCTI Company SRL), care, la rândul său, se adresează subcontractorului responsabil cu lucrările și reparația corespunzătoare.

(ii) Venituri din sistemul de apă și canalizare

Grupul deține în cadrul proiectului Greenfield Băneasa sistemul de apă și canalizare. Veniturile din alimentarea cu apă sunt recunoscute în momentul în care sunt realizate, împreună cu cheltuielile cu apa facturate de furnizori. Grupul refacturează utilitățile cu o marjă, include costurile administrative de întreținere a apei uzate plus un profit. Prețul facturat de Grup este aprobat de Autoritatea Națională de Reglementare a Sectorului Energetic (ANRE).

(iii) Venituri din servicii de construcții

Pentru serviciile de construcții, veniturile sunt recunoscute în timp, pe măsură ce serviciile sunt prestate. Stadiul de finalizare pentru determinarea sumei venitului de recunoscut este evaluat pe baza unor situații a lucrărilor efectuate și aprobate de client. Dacă serviciile în cadrul unui singur acord sunt prestate în perioade de raportare diferite, atunci contraprestația este alocată pe baza prețurilor de vânzare individuale relative. Prețul de vânzare individual este determinat pe baza prețurilor de listă la care Grupul vinde serviciile în

tranzacții separate.

(I) Leasing

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

Grupul in calitate de locatar

Grupul aplică o singură abordare de recunoaștere și evaluare pentru toate contractele de leasing, cu excepția contractelor de leasing pe termen scurt și a activelor cu valoare mică. Grupul recunoaște datoriile de leasing pentru plățile de leasing și dreptul de utilizare a activelor, reprezentând drepturile de utilizare a activului suport. i) Drepturi de utilizare a activelor: Grupul recunoaște drepturile de utilizare a activelor la data începerii unui contract de leasing (adică data la care activul suport este disponibil pentru utilizare). Drepturile de utilizare a activelor sunt evaluate la cost, excluzând amortizarea acumulată și pierderile din depreciere, și ajustate pentru orice reevaluare a datoriilor de leasing. Costul aferent drepturilor de utilizare a activelor include valoarea datoriei de leasing recunoscute la costurile inițiale directe și plățile de leasing efectuate la sau înainte de data începerii, excluzând orice beneficii de leasing primite. Drepturile de utilizare a activelor sunt amortizate liniar pe perioada cea mai scurtă dintre termenul de leasing și durata de viață utilă estimată a activelor.

Dacă proprietatea asupra unui activ suport este transferată Grupului la sfârșitul termenului de leasing sau costul reflectă exercitarea unei opțiuni de cumpărare, amortizarea este calculată utilizând durata de viață utilă estimată a activului. Durata contractului de leasing a fost considerată perioada irevocabilă a contractului, avându-se în vedere și opțiunea de prelungire.

La data începerii contractului de leasing, Grupul recunoaște datoriile de leasing, evaluate 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 în 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 în mod rezonabil sigur că va fi exercitată de către Grup și plățile de penalități pentru încetarea contractului de leasing, dacă termenul contractului reflectă opțiunea Grupului de a rezilia contractul de leasing. Plățile variabile de leasing care nu depind de un indice sau de o rată sunt recunoscute ca o cheltuială în perioada în care apar evenimentul sau condițiile care determină plățile.

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

După data începerii contractului, 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 schimbare, respectiv 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 unei rate utilizate pentru a determina acele plăți de leasing) sau o modificare a evaluării cu privire la opțiunea de cumpărare a activului suport. Datoriile de leasing sunt incluse în Nota 16 – Împrumuturi.

Grupul in calitate de locator

Contractele de leasing în care Grupul nu transferă în mod substanțial toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra unui activ sunt clasificate drept leasing operațional. Veniturile rezultate din chirii sunt contabilizate liniar pe durata contractului de leasing și sunt incluse în venituri în situația profitului

sau pierderii, datorită naturii lor operaționale.

(m) Tranzactii in valuta

Moneda funcțională utilizată de entitățile Grupului este RON (lei românesc).

Tranzacțiile în valută sunt convertite în moneda funcțională ale entităților Grupului la cursurile de schimb de la datele tranzacțiilor. Activele și datoriile monetare exprimate în valută 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 datoriile nemonetare care sunt evaluate la valoarea justă într-o valută sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb de la data la care a fost determinată valoarea justă.

Elementele nemonetare evaluate pe baza costului istoric în valuta sunt convertite la cursul de schimb de la data tranzacției.

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

(n) Instrumente financiare

Activele financiare cu fluxuri de numerar reprezintă doar plățile de principal și dobândă al căror model de afaceri este să fie deținut cu scopul de a colecta fluxurile de numerar contractuale și sunt evaluate la cost amortizat.

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

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

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

(o) Impozitare

Cheltuiala cu impozitul pe profit cuprinde impozitul curent și impozitul amânat.

Impozit curent

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

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

Impozitamânat

Impozitul amânat este recunoscut în legătura cu diferențele temporare dintre valorile contabile ale activelor și datoriilor în scopul raportării financiare și baza fiscală a acestora.

Impozitul amânat nu este recunoscut pentru:

- a) Diferențele temporare privind recunoașterea inițială a activelor și datoriilor într-o tranzacție care:
 - nu reprezintă o combinație de întreprinderi; și
 - la momentul tranzacției nu afectează nici profitul sau pierderea contabil(a), nici profitul sau pierderea fiscală;
- b) Diferențele temporare asociate investițiilor în filiale, entități asociate și intereselor de participare, în măsura în care Grupul este capabil să controleze momentul reluării diferențelor temporare și este probabil ca acestea să nu fie reluate în viitorul previzibil; și
- c) Diferențe temporare impozabile care rezultă din recunoașterea inițială a fondului comercial.

Creanțele privind impozitul amânat sunt recunoscute pentru pierderi fiscale neutilizate, credite fiscale neutilizate și diferențe temporare deductibile în limita probabilității ca va exista profit impozabil viitor față de care acestea pot fi utilizate. Profiturile impozabile viitoare sunt determinate pe baza reluării diferențelor temporare impozabile relevante. Dacă suma diferențelor temporare impozabile este insuficientă pentru a recunoaște integral o creanță privind impozitul amânat, atunci sunt luate în considerare profiturile impozabile viitoare, ajustate cu reluarea diferențelor temporare existente. Creanțele privind impozitul amânat sunt revizuite la fiecare dată de raportare și sunt reduse în măsura în care nu mai este probabil ca beneficiul fiscal aferent să fie realizat; astfel de reduceri sunt inversate atunci când probabilitatea unor profituri impozabile viitoare se îmbunătățește. Evaluarea impozitului amânat reflectă consecințele fiscale care ar rezulta din modul în care Grupul se așteaptă, la data de raportare, să recupereze sau să deconteze valoarea contabilă a activelor și datoriilor sale. În acest scop, valoarea netă contabilă a investiției imobiliare evaluată la valoarea justă se presupune a fi recuperată prin vânzare, iar Grupul nu a respins această prezumție. Creanțele și datoriile privind impozitul amânat sunt compensate numai dacă sunt îndeplinite anumite criterii.

(p) Raportare pe segmente

Grupul generează venituri în principal din vânzarea proprietăților rezidențiale. În plus, pentru a-și susține activitatea de bază, Grupul s-a extins activitatea la servicii de construcții, închiriere și management al proprietăților.

Grupul are două segmente raportabile, după cum sunt descrise mai jos, care reprezintă unitățile strategice de afaceri ale Grupului:

- Dezvoltarea proprietăților rezidențiale: Grupul este implicat în dezvoltarea și vânzarea proprietăților rezidențiale
- Servicii de construcții: Grupul folosește o companie din grup pentru construirea proprietăților sale pentru vânzare. În plus, firma de construcții obține venituri din servicii de construcții de la terți.

Alte venituri includ venituri din închirierea de proprietăți de investiții sau proprietăți rezidențiale și venituri, venituri din gestionarea facilităților, servicii de wellness și fitness și utilități.

Informațiile cu privire la rezultatele fiecărui segment raportabil sunt prezentate în Nota 19. Performanța este măsurată pe baza profitului segmentului înainte de impozitul pe profit, așa cum este inclus în rapoartele interne de management care sunt revizuite de Directorul General și Directorul Financiar al Grupului. Profitul de segment este utilizat pentru a măsura performanța, deoarece conducerea consideră că astfel de informații sunt cele mai relevante în evaluarea rezultatelor anumitor segmente în raport cu alte entități care operează în aceste industrii.

q) **Plăți pe bază de acțiuni**

Valoarea justă la data acordării a acordurilor de plată pe bază de acțiuni decontate prin acțiuni acordate angajaților este, în general, recunoscută ca o cheltuială, cu o creștere corespunzătoare a capitalurilor proprii, pe perioada de atribuire a premiilor. Suma recunoscută ca cheltuială este ajustată pentru a reflecta numărul de premii pentru care se așteaptă să fie îndeplinite condițiile de performanță aferente serviciului și non-piață, astfel încât suma recunoscută în cele din urmă se bazează pe numărul de premii care îndeplinesc condițiile de performanță aferente serviciului și non-piață la data de maturizare

Valoarea justă corespunzătoare a sumei plătibile angajaților cu privire la SAR, care sunt decontate în numerar, este recunoscută ca o cheltuială cu creșterea corespunzătoare a datoriilor pe perioada în care angajații devin necondiționat dreptul la plată. Datoria este reevaluată la fiecare dată de raportare și la data decontării pe baza valorii juste a SAR-urilor. Orice modificări ale datoriilor sunt recunoscute în profit sau pierdere.

r) **Părți afiliate**

Părțile sunt considerate afiliate atunci când una dintre părți, fie prin proprietate, drepturi contractuale, relație de familie sau altfel, are capacitatea de a controla sau influența în mod semnificativ cealaltă parte, direct sau indirect. Părțile afiliate includ persoane fizice care sunt proprietari principali, personalul cheie de conducere al filialelor Grupului și membrii Consiliului de Administrație și membrii familiilor acestora, precum și orice companie care este parte afiliată entităților Grupului.

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

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

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

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

Grupul a obținut un raport emis de Colliers Valuation and Advisory S.R.L. la 31 decembrie 2024 care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Grupului și proprietățile dezvoltate pentru vânzare în starea lor actuală. 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 oferit” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

- 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 27 Contingențe.

Evaluarea este foarte sensibilă la aceste variabile, iar ajustările acestor intrări ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

O analiza de senzitivitate:

Teren în investiții imobiliare

Mai jos este prezentat impactul asupra evaluării incluse în bilanț la 31 decembrie 2024, precum și la 31 decembrie 2023 cât și câștigurile pe investiții imobiliare înregistrate în contul de profit sau pierdere, ca urmare a unei (scăderi)/creșteri cu 5% a prețului pe mp. Tabelul de mai jos include prețurile cheie utilizate la determinarea rezultatelor analizei de sensibilitate:

2024

Teren	RON/MP	+5% RON/MP	-5% RON/MP	+5% Total valoare	-5% Total valoare	Efectul de creștere	Efectul de scădere
Teren Greenfield Băneasa (București)	1.377	1.446	1.308	279.521	252.900	13.311	13.311
Teren Barbu Văcărescu (București)	7.536	7.913	7.160	201.187	182.027	9.580	9.580
Teren Bld. Ghencea – Timișoara (București)	697	732	662	189.464	171.420	9.022	9.022
Altele (Neptun, Oradea)	180	189	171	11.750	10.631	560	560

2023

Teren	RON/MP	+5% RON/MP	-5% RON/MP	+5% Total valoare	-5% Total valoare	Efectul de creștere	Efectul de scădere
Teren Greenfield Băneasa (București)	1.342	1.409	1.275	272.321	246.386	12.968	12.968
Teren Barbu Vacarescu (București)	7.482	7.856	7.108	199.729	180.707	9.511	9.511
Teren Bld. Ghencea – Timișoara (București)	634	665	602	172.211	155.810	8.201	8.201
Altele (Neptun, Oradea)	188	197	178	12.309	11.136	586	586

Proprietate

O analiză de sensibilitate a proprietății Plaza, bazată pe +/- 0,5% modificare a randamentului și +/- 1 EUR chirie/mp, este dezvăluită mai jos:

2024

	Randament	-0.50%	0.00%	0.50%
	Chirie/mp	7.00%	7.50%	8.00%
-5.00%	24,2	11.150.749	10.405.130	9.753.333
0.00%	25,47	11.442.799	10.672.420	9.999.087
5.00%	26,75	11.734.848	10.939.710	10.244.841

2023

	Randament	-0.50%	0.00%	0.50%
	Chirie/mp	7.00%	7.50%	8.00%
-5.00%	26,21	11.272.202	10.525.068	9.871.741
0.00%	27,58	11.577.485	10.803.240	10.126.378
5.00%	28,96	11.882.768	11.081.412	10.381.015

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

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

- Pentru terenurile Ghencea și Barbu Văcărescu, conducerea a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până la luarea unei decizii de modificare a utilizării. În prezent, există diverse inițiative întreprinse pentru a spori valoarea acelor active (incluzând concept de proiect și autorizații de construire, supuse incertitudinii politice), dar la 31 decembrie 2024 și până la data aprobării prezentelor situații financiare nu a fost luată nicio decizie fermă și oficială de către Companie cu privire la utilizarea efectivă a acelor terenuri; în consecință, aceste active sunt clasificate drept investiții imobiliare la 31 decembrie 2024 (la fel la 31 decembrie 2023) și au continuat să fie înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru o parte din terenul Greenfield constând în terenuri vacante, Managementul a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până la o decizie de modificare a utilizării. Conducerea nu a planificat nicio dezvoltare potențială în următorii 3-4 ani de la data bilanțului și există mai multe scenarii disponibile. Ca atare, având în vedere că există încă o utilizare nedeterminată și că Societatea continuă să dețină terenurile respective pentru aprecierea viitoare, în conformitate cu prevederile IAS40 acestea continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.
- Compania a încheiat contracte de închiriere pentru anumite apartamente. Conducerea a evaluat criteriile de clasificare în conformitate cu IAS40 și IAS2 și a concluzionat că acele apartamente ar trebui să fie în continuare clasificate ca stocuri, având în vedere că unitățile sunt disponibile pentru vânzare, iar activitatea de închiriere se desfășoară pentru a optimiza fluxurile de numerar pe termen scurt.

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

(iii) Aspecte juridice

Conducerea Grupului analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea consilierilor juridici și a Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 27.

(iv) Alocarea costurilor

Pentru a determina profitul pe care Grupul ar trebui să-l recunoască din evoluțiile sale într-o anumită perioadă, Grupul trebuie să aloce costurile de dezvoltare la nivelul întregului site între unitățile vândute în anul curent și

care urmează să fie vândute în anii următori. Practica industriei variază în ceea ce privește metodele utilizate și în efectuarea acestor evaluări există un grad de incertitudine inerentă. Proiectele viitoare cărora le sunt alocate costuri sunt doar cele a căror dezvoltare este sigură – adică terenul este deja inclus în inventar. Dacă există o schimbare în planurile de dezvoltare viitoare față de cele anticipate în prezent, atunci rezultatul ar fi fluctuații în recunoașterea costurilor și profitului pe diferite faze ale proiectului.

(v) Ciclul de producție

Ciclul de exploatare al Grupului este determinat pe baza naturii activităților sale de afaceri. Conducerea a exercitat un raționament semnificativ în definirea ciclului de exploatare, care are un impact asupra clasificării activelor ca fiind circulante sau imobilizate.

Raționament: Ciclul de exploatare este considerat a fi perioada dintre achiziția activelor pentru prelucrare și realizarea lor în numerar sau echivalente de numerar. Pentru Grup, această perioadă este estimată la 4 ani.

Incertitudinea estimării: Determinarea ciclului de exploatare implică ipoteze cu privire la durata proceselor de producție, ratele de rotație a stocurilor și momentul încasării creanțelor. Modificările acestor ipoteze ar putea afecta în mod semnificativ clasificarea activelor.

Impact: Dacă ciclul de exploatare ar fi reevaluat pentru a fi mai lung/mai scurt de 4 ani, anumite active ar fi reclasificate drept circulante/imobilizate, ceea ce ar putea afecta ratele de lichiditate și alte valori financiare.

Dacă s-ar folosi ciclul de exploatare de 12 luni, stocurile curente estimate a fi realizate în 12 luni ar fi de 408.324 mii lei, iar 541.335 mii lei s-ar reclasifica în proiecte viitoare, drept active imobilizate.

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Modificări ale politicilor contabile și ale informațiilor care trebuie prezentate.

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare: Clasificarea datoriilor în datorii curente sau datorii pe termen lung (amendamente)

Amendamentele 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 datoriilor ca fiind curente sau pe termen lung. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IFRS 16 Contracte de leasing: Datoria care decurge din contractele de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IAS 7 Situația fluxurilor de numerar și IFRS 7 Prezentarea instrumentelor financiare - Acorduri de finanțare a furnizorilor (amendamente). Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă. Conducerea a evaluat că amendamentele nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

• Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 *Amendamente la Clasificarea și Evaluarea Instrumentelor Financiare: Decontarea datoriilor prin sisteme de plăți electronice.*

A existat o diversitate în practică în ceea ce privește momentul recunoașterii și derecunoașterii activelor financiare și a datoriilor financiare, în special atunci când acestea sunt decontate folosind sistemul de plăți electronice. Amendamentele la IFRS 9 clarifică momentul în care un activ financiar sau o datorie financiară este recunoscută și derecunoscută. Conform modificărilor, o companie își derecunoaște, în general, datoriile comerciale la data decontării. În mod normal, aceasta este data la care plata este finalizată.

Modificările prevăd, de asemenea, o excepție opțională, care permite companiei să-și derecunoască plățile comerciale mai devreme decât data decontării, eventual la data la care plata este inițiată și nu poate fi anulată. Excepția este disponibilă atunci când compania utilizează un sistem de plată electronică care îndeplinește toate criteriile următoarele:

- nicio capacitate practică de a reține, opri sau anula instrucțiunea de plată;
- lipsa capacității practice de a accesa numerarul care urmează să fie utilizat pentru decontare ca urmare a instrucțiunii de plată; și
- riscul de decontare asociat sistemului de plată electronică este nesemnificativ.

Companiile pot alege să aplice excepția pentru plățile electronice, sistem cu sistem.

Clasificarea activelor financiare cu caracteristici legate de ESG

Conform IFRS 9, nu era clar dacă fluxurile de numerar contractuale ale unor active financiare cu caracteristici legate de ESG reprezentau SPPI, care este o condiție pentru evaluarea la cost amortizat. Acest lucru ar fi putut duce la evaluarea activelor financiare cu caracteristici legate de ESG la valoarea justă prin profit sau pierdere. Amendamentele introduc un test SPPI suplimentar pentru activele financiare cu caracteristici contingente care nu sunt legate direct de o modificare a riscurilor sau costurilor de bază ale creditării – de ex. unde fluxurile de numerar se modifică în funcție de măsura în care împrumutatul îndeplinește un obiectiv ESG specificat în contractul de împrumut.

Conform modificărilor, anumite active financiare, inclusiv cele cu caracteristici legate de ESG, ar putea îndeplini acum criteriul SPPI, cu condiția ca fluxurile lor de numerar să nu fie semnificativ diferite de un activ financiar identic fără o astfel de caracteristică.

Amendamentele includ, de asemenea, informații suplimentare pentru toate activele și datoriile financiare care au anumite caracteristici contingente care:

- nu au legătură directă cu o modificare a riscurilor sau costurilor de bază ale creditării; și
- nu sunt evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere.

Instrumente legate contractual (CLI) și caracteristici fără recurs

Amendamentele clarifică caracteristicile cheie ale CLI și modul în care acestea diferă de activele financiare cu caracteristici fără recurs. Amendamentele includ, de asemenea, factori pe care o companie trebuie să-i ia în considerare atunci când evaluează fluxurile de numerar care stau la baza unui activ financiar cu caracteristici fără recurs (testul „look through”).

Prezentări privind investițiile în instrumente de capitaluri proprii

Amendamentele necesită prezentări suplimentare pentru investițiile în instrumente de capitaluri proprii care sunt măsurate la valoarea justă, cu câștigurile sau pierderile prezentate în alte elemente ale rezultatului global (FVOCI).

Grupul intenționează să aplice modificările începând cu 1 ianuarie 2026.

• Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de natură

Amendamentele permit ca contractele de energie electrică dependentă de natură, care sunt uneori denumite contracte de achiziție de energie din surse regenerabile (PPA), să fie reflectate mai bine în situațiile financiare. Amendamentele:

- Clarificarea aplicării scutirii pentru utilizare proprie la aceste contracte.
- Modificarea cerințelor contabilității de acoperire împotriva riscurilor pentru a permite ca contractele de energie electrică din surse regenerabile de energie dependente de natură să fie utilizate ca instrument de acoperire, dacă sunt îndeplinite anumite condiții.

Introduc cerințe suplimentare de prezentare pentru a permite investitorilor să înțeleagă impactul acestor contracte asupra performanței financiare a unei companii și a fluxului de numerar viitor. În prezent, Grupul nu utilizează nicio sursă de energie regenerabilă, dar intenționează să o facă în viitor, prin urmare intenționează să evalueze impactul modificărilor asupra situațiilor financiare și să aplice noul standard, dacă este cazul, începând cu 1 ianuarie 2026.

- IFRS 18 Prezentarea în situațiile financiare

IFRS 18 înlocuiește IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare. Modificările majore ale cerințelor sunt rezumate mai jos.

O situație mai structurată a profitului sau pierderii

IFRS 18 introduce subtotaluri definite recent „profit din exploatare” și „profit sau pierdere înainte de finanțare și impozit pe profit” și o cerință ca toate veniturile și cheltuielile să fie alocate între trei noi categorii distincte, bazate pe principalele activități comerciale ale unei companii: exploatare, investiții și finanțare.

Conform IFRS 18, companiile nu mai au voie să prezinte cheltuielile de exploatare doar în note. O companie prezintă cheltuielile de funcționare într-un mod care oferă „cel mai util rezumat structurat” al cheltuielilor sale prin:

- natură;
- funcție; sau
- folosind o prezentare mixtă.

Dacă orice cheltuieli de exploatare sunt prezentate pe funcție, atunci se aplică noi prezentări.

MPM – Prezentate și supuse auditului

IFRS 18 cere, de asemenea, ca unele măsuri „non-GAAP” să fie raportate în situațiile financiare. Acesta introduce o definiție restrânsă pentru Măsurile de performanță ale conducerii („MPM”), care impune ca acestea să fie:

- un subtotal de venituri și cheltuieli;
- utilizate în comunicări publice în afara situațiilor financiare; și
- reflectarea viziunii conducerii asupra performanței financiare.

Pentru fiecare MPM prezentat, companiile trebuie să explice într-o singură notă la situațiile financiare de ce măsura furnizează informații utile, cum este calculată și să o reconcilieze cu o sumă determinată conform Standardelor de Contabilitate IFRS.

Dezagregare mai mare a informațiilor

Noul standard include îndrumări îmbunătățite cu privire la modul în care companiile grupează informațiile în situațiile financiare. Aceasta include îndrumări privind măsura în care informațiile sunt incluse în situațiile financiare primare sau sunt dezagregate în continuare în note.

Companiile sunt descurajate să eticheteze articolele drept „altele” și li se cere să prezinte mai multe informații dacă continuă să facă acest lucru.

Alte modificări aplicabile situațiilor financiare primare

IFRS 18 stabilește profitul din exploatare ca punct de plecare pentru metoda indirectă de prezentare a fluxurilor de numerar din activitățile de exploatare și elimină opțiunea de clasificare a fluxurilor de numerar ale dobânzilor și dividendelor ca activități operaționale în situația fluxurilor de numerar (acest lucru diferă pentru companiile cu activități comerciale principale specificate). De asemenea, necesită ca fondul comercial să fie prezentat pe un nou rând în bilanț.

Tranziția

În situațiile sale financiare anuale întocmite pentru perioada în care noul standard este aplicat pentru prima dată, o entitate trebuie să prezinte, pentru perioada comparativă imediat anterioară acelei perioade, o reconciliere pentru fiecare element de pe rând din situația profitului sau pierderii între:

- sumele retratate prezentate aplicând IFRS 18; și
- sumele prezentate anterior aplicând IAS 1.

Grupul intenționează să aplice noul standard începând cu 1 ianuarie 2027.

- IFRS 19 Filiale fără răspundere publică: prezentări de informații

IFRS 19 permite filialelor eligibile să aplice Standardele de Contabilitate IFRS cu cerințele de prezentare reduse ale IFRS 19.

O filială poate alege să aplice noul standard în situațiile sale financiare consolidate, separate sau individuale, cu condiția ca, la data de raportare:

- să nu aibă răspundere publică;
- societatea-mamă să întocmească situații financiare consolidate în conformitate cu Standarde de contabilitate IFRS.

O filială care aplică IFRS 19 trebuie să precizeze în mod clar în declarația sa explicită și fără rezerve de conformitate cu Standardele de Contabilitate IFRS că IFRS 19 a fost adoptat.

Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- Îmbunătățiri anuale ale standardelor IFRS – Volumul 11

În acest volum de îmbunătățiri, IASB aduce modificări minore la IFRS 9 Instrumente financiare și la alte patru standarde contabile. Modificările la IFRS 9 se referă la:

- un conflict între IFRS 9 și IFRS 15 Venituri din contracte cu clienții cu privire la evaluarea inițială a creanțelor comerciale; și
- cum un locatar contabilizează derecunoașterea unei datorii de leasing în conformitate cu punctul 23 din IFRS 9.

Modificările la IFRS 9 impun companiilor să evalueze inițial o creanță comercială fără o componentă de finanțare semnificativă la valoarea determinată prin aplicarea IFRS 15. Ele clarifică, de asemenea, că atunci când datoriile de leasing sunt derecunoscute conform IFRS 9, diferența dintre valoarea contabilă și contraprestația plătită este recunoscută în profit sau pierdere. Grupul intenționează să aplice modificările începând cu 1 ianuarie 2026.

- Amendamente la IFRS 10 și IAS 28: Vânzare sau aport de active între un investitor și entitatea asociată sau asociere în participație

Amendamentele clarifică faptul că, într-o tranzacție care implică o asociere sau o asociere în participație, gradul de recunoaștere a câștigului sau pierderii depinde de măsura în care activele vândute sau aduse constituie o întreprindere, astfel încât: un câștig sau o pierdere sunt recunoscute în întregime atunci când o tranzacție între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participație implică transferul unui activ sau active care constituie o întreprindere (indiferent dacă sunt încorporate într-o filială sau nu), în timp ce un câștig sau o pierdere sunt recunoscute parțial atunci când o tranzacție între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participație implică active care nu constituie o întreprindere, chiar dacă aceste active sunt încorporate într-o filială. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

7. RETRATAREA ÎN SCOP DE COMPARAȚIE ȘI CORECTAREA ERORILOR DIN PERIOADE ANTERIOARE

Pe parcursul anului 2024, Grupul a descoperit o serie de erori în situațiile financiare consolidate ale anului anterior, prezentate mai jos. Erorile au fost corectate prin retratarea fiecărei linii din situațiile financiare consolidate afectate pentru perioade anterioare, acolo unde este cazul.

- a) Grupul a identificat o eroare în rezultatele consolidate ale anului încheiat la 31 decembrie 2023 din cauza unei înregistrări contabile eronate legate de transferul unui teren deținut de o filială a sa din Investiție imobiliară în Imobilizări corporale. Eroarea contabilă a fost înregistrată ca o creștere a Imobilizărilor Corporale cu suma de 13.243 mii lei, o scădere a Investiției imobiliare cu suma de 2.749 mii lei și o creștere a Câștigului din reevaluarea investițiilor imobiliare cu suma de 10.494 mii lei. Înregistrarea contabilă nu ar fi trebuit să fie înregistrată și compania a corectat soldul inițial prin anularea acestei ajustări.
- b) Pe parcursul anului 2024, Grupul a analizat și estimat retrospectiv ciclul de exploatare aplicabil care urmează să fie utilizat în prezentarea activelor și datoriilor sale și a concluzionat că ciclul de exploatare care urmează să fie utilizat pentru clasificarea activelor circulante/imobilizate aferente proiectelor rezidențiale este de 4 ani. Astfel, stocurile aferente proiectelor care vor fi realizate într-o perioadă mai mare de 4 ani, în sumă de 81.274 mii lei, au fost reclasificate ca imobilizate la 31 decembrie 2023 și 1 ianuarie 2023.
- c) Pe parcursul anului 2024, Grupul a analizat și reclasificat retrospectiv alte venituri/cheltuieli din exploatare, nete, în două elemente diferite, ca alte venituri din exploatare și alte cheltuieli de exploatare. În plus, Grupul a eliminat linia Depreciere și amortizare și a reclasificat amortizarea în Cheltuieli generale și administrative, precum și în Costul vânzării.

Următoarele tabele sumarizează impactul corectării erorilor descrise în acest capitol asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.

	Note	31 decembrie 2023 Raportat anterior	Ajustare	31 decembrie 2023 Retratat
Active imobilizate				
Imobilizări corporale	8	99.365	(13.244)	86.121
Imobilizări necorporale		632		632
Fond comercial		3.543		3.543
Active aferente dreptului de utilizare		3.300		3.300
Investiții imobiliare	9	676.297	2.749	679.046
Proiecte viitoare	10	-	81.274	81.274
Total active imobilizate		783.137	70.779	853.916
Active circulante				
Stocuri	11	622.609	(81.274)	541.335
Creanțe comerciale și alte creanțe		14.212		14.212
Plăți în avans și alte active circulante		7.068		7.068
Numerar și echivalente de numerar		51.293		51.293
Total active circulante		695.182	(81.274)	613.908
Total active		1.478.319	(10.495)	1.467.824
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII				
Capital social		598.884		598.884
Prime de capital		41.462		41.462
Rezerve din reevaluare		-		-
Alte rezerve		41.590		41.590
Acțiuni proprii		(268)		(268)
Rezultatul reportat		227.204	(10.495)	216.709
Interese care nu controlează		8.718		8.718
Total capitaluri proprii		917.590	(10.495)	907.095
Datorii pe termen lung				
Împrumuturi		346.658		346.658
Datorii comerciale și alte datorii		5.995		5.995
Datorii privind impozitul amânat		76.864		76.864
Total datorii pe termen lung		429.517	-	429.517
Datorii curente				
Împrumuturi		66.976		66.976
Datorii comerciale și alte datorii		22.821		22.821
Datorii privind impozitul pe profit		2.234		2.234
Datorii aferente contractelor cu clienții		38.894		38.894
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli		287		287
Total datorii curente		131.212	-	131.212
Total datorii		560.729	-	560.729
Total capitaluri proprii și datorii		1.478.319	(10.495)	1.467.824

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

	Nota	1 ianuarie 2023 Raportat anterior	Ajustare	1 ianuarie 2023 Retratat
Active imobilizate				
Imobilizări corporale		65.648		65.648
Imobilizări necorporale		534		534
Fond comercial		3.543		3.543
Active aferente dreptului de utilizare		4.317		4.317
Investiții imobiliare		653.725		653.725
Proiecte viitoare	10	-	81.274	81.274
Total active imobilizate		727.767	81.274	809.041
Active circulante				
Stocuri	11	617.698	(81.274)	536.424
Creațe comerciale și alte creațe		25.561		25.561
Plăți în avans și alte active circulante		17.228		17.228
Numerar și echivalente de numerar		55.108		55.108
Total active circulante		715.595	(81.274)	634.321
Total active		1.443.362	-	1.443.362
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII				
Capital social		598.884		598.884
Prime de capital		40.493		40.493
Rezerve din reevaluare		3.001		3.001
Alte rezerve		40.266		40.266
Acțiuni proprii		(268)		(268)
Rezultatul reportat		197.390		197.390
Interese care nu controlează		9.854		9.854
Total capitaluri proprii		889.620	-	889.620
Datorii pe termen lung				
Împrumuturi		271.207		271.207
Datorii comerciale și alte datorii		6.124		6.124
Datorii privind impozitul amânat		81.058		81.058
Total datorii pe termen lung		358.389	-	358.389
Datorii curente				
Împrumuturi		119.919		119.919
Datorii comerciale și alte datorii		33.726		33.726
Datorii privind impozitul pe profit		1.885		1.885
Datorii aferente contractelor cu clienții		39.470		39.470
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli		353		353
Total datorii curente		195.353	-	195.353
Total datorii		553.742	-	553.742
Total capitaluri proprii și datorii		1.443.362	-	1.443.362

Nota	31 decembrie 2023 Raportat anterior	Ajustare	31 decembrie 2023 Retratat
------	--	----------	-------------------------------

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

Venituri	19	171.217	-	171.217
Costul vânzărilor	19	(114.043)	(2.382)	(116.425)
Profit brut		57.174	(2.382)	54.792
Cheltuieli generale si administrative	21	(35.309)	(1.623)	(36.932)
Cheltuieli de marketing		(3.702)	-	(3.702)
Alte venituri/(cheltuieli) de exploatare, nete	22	(5.076)	5.076	-
Alte venituri din exploatare	22	-	21.931	21.931
Alte cheltuieli de exploatare	22	-	(27.007)	(27.007)
Amortizare	19	(4.005)	4.005	-
Castiguri din reevaluarea investițiilor imobiliare	9	43.137	(10.494)	32.643
Profit din exploatare		52.219	(10.494)	41.725
Venituri financiare		10.979	-	10.979
Cheltuieli financiare		(34.321)	-	(34.321)
Rezultat financiar net (pierdere)		(23.342)	-	(23.342)
Profit înainte de impozitare		28.877	(10.494)	18.383
Cheltuiala cu impozitul pe profit		228	-	228
Profit net		29.105	(10.494)	18.611
Profit net, atribuit catre:				
Interese care nu controlează		2.294	-	2.294
Societatea mamă		26.811	(10.494)	16.317
Rezultatul pe acțiune		0,0113	-	0,0069

	Nota	31 decembrie 2023	Ajustare	31 decembrie 2023
		Raportat anterior		Retratat
Profit net		29.105	(10.494)	18.611

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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

Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de trezorerie:		(7.357)	10.494	3.138
Câștigul din reevaluarea investițiilor imobiliare	9	(43.137)	10.494	(32.643)
Pierderi din cedări de imobilizări corporale		2.002		2.002
Reluarea pierderii din depreciere imobilizarilor corporale		(5.037)		(5.037)
Amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale		4.005		4.005
Deprecierea stocurilor (reluarea pierderii)		13.408		13.408
Deprecierea creanțelor		(1.712)		(1.711)
Venituri financiare		(10.979)		(10.979)
Cheltuieli financiare		34.321		34.321
Impozit pe profit		(228)		(228)
Ajustări ale fondului de rulment		8.633	-	8.633
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe		13.061		13.061
Scăderea plăților în avans		10.160		10.160
Scăderea stocurilor		2.245		2.245
(Scădere)/creștere a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor din contractele cu clientii		(13.150)		(13.150)
(Scăderea)/creșterea provizioanelor		(66)		(66)
Impozitul pe profit plătit		(3.617)		(3.617)
Fluxuri nete de trezorerie din activitățile de exploatare		30.382	-	30.382
Activități de investiții				
Achiziție de imobilizări corporale	8	(978)	(22.716)	(23.694)
Încasări din investiții imobiliare		65	-	65
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		-	-	-
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	8	(17.842)	17.842	-
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	8	(4.874)	4.874	-
Fluxuri nete de trezorerie din activități de investiții		(23.629)	-	(23.629)
Activități financiare				
Încasări din împrumuturi		225.098		225.098
Rambursarea principalului împrumuturilor		(202.906)		(202.906)
Dividende plătite		(3.430)		(3.430)
Dobândă plătită		(29.329)		(29.329)
Fluxuri nete de trezorerie din activități de finanțare		(10.568)	-	(10.568)
Creștere netă / (scădere) a numerarului și a echivalentelor de numerar		(3.815)	-	(3.815)
Sold inițial Numerar și echivalente de numerar		55.108	-	55.108
Sold final Numerar și echivalente de numerar		51.293	-	51.293

8. IMOBILIZARI CORPORALE

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Imobilizari corporale in curs de executie	Total
Valoarea contabila bruta					
Sold la 1 ianuarie 2024	88.407	4.934	3.121	3.296	99.758
*retratat					
Aditii	-	945	506	-	1.451
Transferuri din stoc/in stoc	1.270	9.225	-	(388)	10.107
Iesiri	(2.088)	(207)	-	-	(2.295)
Sold la 31 decembrie 2024	87.589	14.897	3.627	2.908	109.021
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2024 *retratat	8.528	3.781	1.328	-	13.637
Cheltuiala cu amortizarea	1.358	1.282	438	-	3.078
Transferuri din stoc/in stoc	723	(495)	-	-	228
Amortizarea acumulată a iesirilor	(1.987)	(110)	-	-	(2.097)
Sold la 31 decembrie 2024	8.622	4.458	1.766	-	14.846
Valoarea contabila neta					
La 1 ianuarie 2024 *retratat	79.879	1.153	1.793	3.296	86.121
La 31 decembrie 2024	78.967	10.439	1.861	2.908	94.175

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Imobilizari corporale in curs de executie	Total
Valoarea contabila bruta					
Sold la 1 ianuarie 2023	83.906	4.523	2.363	1.922	92.714
Aditii	-	209	412	4.873	5.494
Transferuri	12.086	1.819	524	(3.504)	10.925
Iesiri	(7.585)	(1.617)	(178)	5	(9.375)
Sold la 31 decembrie 2023 *retrat	88.407	4.934	3.121	3.296	99.758
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2023	23.288	2.749	1.029	-	27.066
Cheltuiala cu amortizarea	1.830	254	417	-	2.501
Transferuri	(11.530)	1.896	59	-	(9.575)
(Reluare)/Pierderi din depreciere	2.514	-	-	-	2.514
Amortizarea acumulată a iesirilor	(7.574)	(1.118)	(177)	-	(8.869)
Sold la 31 decembrie 2023 *retrat	8.528	3.781	1.328	-	13.638
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2023	60.618	1.774	1.334	1.922	65.648
La 31 decembrie 2023*retrat	79.879	1.153	1.793	3.296	86.121

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Tipuri de contracte de leasing

	31 decembrie 2024		31 decembrie 2023	
	Număr contracte	Plăți fixe	Număr contracte	Plăți fixe
Autoturisme	5	100%	26	100%
Utilaje	5	100%	5	100%
Total	10	100%	31	100%

Active aferente dreptului de utilizare

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
	Autoturisme & Utilaje	Autoturisme & Utilaje
Sold la 1 ianuarie	3.300	4.317
Intrări	-	-
Combinări de întreprinderi	-	-
Amortizare	(569)	(1.245)
Plăți contractuale	(1.167)	-
Ajustări de curs valutar	7	228
Sold la 31 decembrie	1.571	3.300

Activele cu drept de utilizare sunt amortizate liniar pe durata contractului de leasing.

Activele luate in leasing reprezintă flota de mașini electrice utilizate de către angajați Impact și Spatzioo, cât și utilaje utilizate in activitatea de construcții de către RCTI Company. În cursul lunii iunie 2024 au fost încheiate contractele de leasing ale Spatzioo, pentru 2 autoturisme, reprezentând active cu drept de folosință având o valoare contabilă de 99 mii lei. În plus, a fost încheiat leasingul pentru 19 autoturisme, în cadrul Impact Developer & Contractor SA, reprezentând drept de folosință active cu o valoare contabilă de 1.160 mii lei Impact.

Terenuri si clădiri:

Transferurile de terenuri si clădiri sunt reprezentate in principal de următoarele:

- transferul din lucrări in curs a terenului aferent imobilului de birouri IMPACT in valoare de 1.132 mii lei
- transferul din lucrări în derulare a bazinului de retenție situat în Greenfield Băneasa, în valoare de 3.686 mii lei, precum și a încăperilor tehnice aferente centralei termice care deservește proiectul Greenfield Băneasa în valoare de 2.602 mii lei, în urma punerii în funcțiune a proiectului UTR3
- trecerea în stoc a terenurilor în valoare totală de 7.673 mii lei, în conformitate cu politica Grupului de deținere în stoc a terenurilor aferente infrastructurii, de care beneficiază proiectul Greenfield Băneasa. Costul unor astfel de terenuri de infrastructura este descărcat în costul vânzărilor – pentru mai multe detalii în Nota 4 – Politica contabilă materială – Stocuri

Metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

In cursul anului 2024 centrala termica care deservește proiectul Băneasa Teilor Greenfield a fost pusă in funcțiune la o valoare de 8.748 mii lei. De asemenea, au fost achiziționate de RCTI 7 autoturisme, în valoare de 944 mii lei, iar mașini electrice Impact Developer & Contractor SA și Spatzioo Management SRL, la o valoare contabilă de 535 lei au fost transferate din activele cu drept de folosință către imobilizări corporale, în urma încheierii contractelor de leasing.

Active în construcție:

Transferurile de imobilizări în construcție sunt reprezentate de lucrările la softul de contabilitate Charisma, în valoare totală de 388 RON, care au fost transferate la imobilizări necorporale.

Active gajate:

La 31 decembrie 2024 au fost gajate imobilizări corporale în valoare totală de 70,914 mii lei și garanții pentru împrumuturi bancare, reprezentând terenuri și clădiri (31 decembrie 2023: 68,971 mii lei).

9. INVESTIȚII IMOBILIARE

	31-dec-2024	31-dec-2023 *retrat
Sold la 1 ianuarie	679.046	653.725
Intrări prin achiziție	1.793	17.842
Transferuri din/în imobilizări/stocuri	(3.552)	(25.098)
Ajustări de valoare	319	(65)
Cedări	(1.041)	-
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	27.602	32.642
Sold la 31 decembrie	704.167	679.046

*informațiile comparative au fost retratate, a se vedea nota 7

Investițiile imobiliare cuprind în principal terenuri deținute pentru aprecierea capitalului sau terenuri folosință nedeterminată.

Achizițiile se referă în principal la serviciile de arhitectură pentru investiții imobiliare în curs de dezvoltare. Transferurile din inventar în valoare de 4.292 mii lei sunt reprezentate de ajustarea de valoare pentru lucrările de arhitectură efectuate pentru conceptul anterior al proiectului care urmează să fie amplasat pe terenul Ghencea, amortizarea a fost clasificată anterior ca inventar, deși terenul a fost clasificat ca investiție imobiliară, costurile de amortizare scad valoarea totală a investițiilor imobiliare. De asemenea, terenul aferent stației de spălare auto în valoare de 741 mii lei a fost transferat din stocuri în Investiții imobiliare, în urma punerii în funcțiune a proiectului Greenfield Băneasa Teilor.

Cedarea în valoare de 1.041 mii lei reprezintă vânzarea unui imobil comercial în cadrul Greenfield Băneasa.

Per total, valoarea justă a terenurilor prezentate ca investiții imobiliare, precum și a clădirilor a crescut la sfârșitul anului 2024, cu 27.602 mii lei, în urma reevaluării efectuate de evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

Mai jos puteți găsi o defalcare a totalului proprietăților incluse în investiții imobiliare:

	31-dec-24		31-dec-23	
	MP	mii RON	MP	mii RON
Teren Greenfield Băneasa (București)	193.311	266.210	193.311	259.352
Teren Barbu Văcărescu (București)	25.424	191.607	25.424	190.218
Teren Bld. Ghencea – Timișoara (București)	258.895	180.442	258.895	164.011
Altele (Neptun, Oradea)	62.022	11.190	62.472	11.723
Proprietate comercială Greenfield Plaza (teren inclus)	11.111	54.718	10,230	53.742
Total	550.763	704.167	550.332	679.046

Comparativ cu anul precedent, la 31 decembrie 2024, defalcarea investițiilor imobiliare a fost reorganizată pentru a include toate terenurile și proprietățile din investiții imobiliare, precum și reducerile de valoare sau investițiile imobiliare în curs, care se referă la lucrări de concept realizate pentru potențiale proiecte viitoare. Pe parcursul anului 2024, defalcarea a inclus doar valoarea contabilă brută a terenului principal în investiții imobiliare.

Pentru anul 2024, Grupul a obținut venituri din chirii din investiții imobiliare (Greenfield Plaza) în valoare totală de 2.390 mii lei. Cheltuielile de exploatare aferente investiției imobiliare care au generat venituri din chirie sunt recuperate prin comisioane de servicii de la chiriași. Nu au fost înregistrate cheltuieli de exploatare pentru investiții imobiliare care nu au generat venituri din chirii.

Având în vedere criteriile de clasificare conform IAS40 și așa cum este detaliat în nota 6 – Raționamente contabile critice (transferul de active atât din cât și către investiții imobiliare), Grupul a concluzionat că la 31 decembrie 2024 existau dovezi suficiente că utilizarea viitoare a terenului este incertă și, astfel, terenul trebuie clasificat ca și investiții și nu ca stocuri, în conformitate cu prevederile IAS 40 privind “terenurile deținute pentru o utilizare viitoare în prezent nedeterminată”.

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 27.

Procesele de evaluare

Investițiile imobiliare ale Grupului au fost evaluate la 31 decembrie 2024 și la 31 decembrie 2023 de Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiența privind amplasarea și natura proprietăților evaluate.

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

Ierarhia valorii juste

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2024 și 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 1 și 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare

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

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

Activ	Principalii parametri la 31 decembrie 2024	Principalii parametri la 31 decembrie 2023
Teren din Greenfield Băneasa	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 149 - 500 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -59% reducere la +90% Premium 	<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
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 -55% reducere la +80% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 1.000 EUR/mp - 2.537 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -35% reducere la +60% Premium
Teren din Bd. Ghencea	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 170 - 254 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -82% la valoare 	<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 de -48%

Proprietatea Greenfield Plaza a fost reevaluată de Colliers folosind metoda fluxului de numerar discountat. Principalele ipoteze aplicate sunt sumarizate mai jos:

	31 decembrie 24	31 decembrie 2023
Rata de actualizare	9,25%	9,25%
Rata de neocupare	între 2% și 20%	între 2% și 20%
Chirie (EUR/mp)	între 1 și 150 EUR/mp/lună	între 1 și 55 EUR/mp/lună
Randament	7,50%	7,50%

Valoarea contabilă a investițiilor imobiliare (terenuri și clădiri) găzuite la 31 decembrie 2024 este 326.856 mii lei și la 31 decembrie 2023 este 303.767 mii lei.

Terenul aflat în investiții imobiliare deținut de Grup este situat în București. Prețurile în mp diferă în funcție de locație și dimensiunea terenului. În special, terenul situat în Barbu Văcărescu are un preț semnificativ mai mare față de restul terenurilor având în vedere amplasarea sa strategică, în cel mai exclusivist cartier al orașului.

10. PROIECTE VIITOARE

Grupul își desfășoară activitatea într-o industrie în care produsele finite durează mult timp pentru a se finaliza, prin urmare, conducerea a evaluat ciclul normal de funcționare al activității sale la 4 ani. Ca atare, tot stocul său, care urmează să fie transformat în venituri în mai puțin de 4 ani de la data raportării, este considerat stoc pe termen scurt, în timp ce restul este clasificat drept proiecte viitoare. Clasificarea proiectelor viitoare a fost

făcută în 2024, prin urmare cifrele din 2023 au fost retratate pentru a prezenta sume comparabile. Proiectele viitoare sunt compuse din terenuri pentru dezvoltarea proiectelor viitoare. Fata de 31 decembrie 2023, in anul 2024 terenul deținut pentru dezvoltarea Boreal Constanta Faza 2, a fost transferat in stocuri, întrucât cea mai mare parte din inventarul corespunzător se va transforma in venituri in mai puțin de 4 ani.

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023*retratat	1 ianuarie 2023*retratat
Greenfield Baneasa	31.294	27.147	27.147
Boreal Plus Constanta	-	6.934	6.934
Greenfield Copou Iasi	47.221	47.193	47.193
	78.515	81.274	81.274

11. STOCURI

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023*retratat	1 ianuarie 2023*retratat
Produse finite și alte stocuri destinate vânzării	283.046	160.739	227.707
Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:			
Terenuri in curs de dezvoltare	35.381	52.387	52.887
Costuri de dezvoltare și construcție	89.897	328.209	255.830
	408.324	541.335	536.424

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023*retratat	1 ianuarie 2023*retratat
Stocurile sunt reprezentate de:			
Proiect rezidențial Greenfield	310.845	372.267	286.186
Proiect rezidențial Luxuria	37.140	79.989	123.519
Teren si proiect Constanța	53.517	82.953	100.993
Alte stocuri	6.822	6.126	25.726
	408.324	541.335	536.424

* Informațiile comparative au fost retratate, a se vedea Nota 7.

Estimările conducerii privind stocurile care urmează să fie realizate în mai puțin de 12 luni, precum și în mai mult de 12 luni de la data de raportare (31 decembrie 2024) sunt prezentate mai jos:

	A se realiza in 12 luni	A se realiza în mai mult de 12 luni
Proiectul rezidențial Greenfield	310.845	372.267
Proiectul rezidențial Luxuria	37.140	79.989
Teren și proiect Constanța	53.517	82.953
Alte stocuri	6.822	6.126
	408.324	541.335

Din totalul de 310.845 mii lei din Greenfield Băneasa, un total de 104.501 lei urmează să fie realizat în termen de 12 luni, pe baza estimărilor conducerii privind unitățile rezidențiale care urmează să fie vândute. Proiectul Luxuria urmează să fie realizat integral in 12 luni, întrucât conducerea are intenția de a vinde toate cele 39 de unități rezidențiale aflate in stoc și locurile de parcare corespunzătoare in cursul anului 2025. In ceea ce

priveste proiectul Constanța, 29.181 mii lei reprezintă valoarea stocului estimat a fi realizat în următoarele 12 luni.

Terenurile cu o valoare contabilă de 35.383 mii lei la 31 decembrie 2024 (31 decembrie 2023: 52.387 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 283.045 mii lei la 31 decembrie 2024 (31 dec 2023: 160.739 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

În urma recepției proiectului Greenfield Băneasa Teilor (UTR3), care cuprinde 732 de apartamente, 988 de locuri de parcare, infrastructura și o centrala termica, la 31 decembrie 2024, s-a mutat proiectul în valoare de 265.393 mii lei din produse în curs de execuție în produse finite.

Costul unităților rezidențiale recunoscut în 2024 este de 147.670 mii lei (2023: 84.643 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2024 a produselor finite gajate este de 365.636 mii lei (la 31 dec 2023: 234.437 mii lei) (a se vedea Nota 10). Creșterea semnificativă se datorează recepționării Proiectului Greenfield Băneasa Teilor, care anul trecut era în curs de dezvoltare.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Teilor) este finanțată de OTP Bank. Dobânda capitalizată în cursul anului 2023 în valoarea proiectelor este 9.664 mii lei. Proiectul a fost finalizat și recepționat, astfel în 2024 nu a fost capitalizată dobândă.

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

Mai multe detalii despre creditele companiei sunt prezentate în *Nota 16*.

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale	24.904	11.605
Alte creanțe	18.821	2.210
Creanțe împotriva Statului	517	397
	44.242	14.212
Plăți în avans și alte active circulante	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Cheltuieli plătite în avans	4.790	6.219
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	139	849
	4.929	7.068

Alte creanțe includ creanța față de Municipiul Cluj-Napoca, în sumă de 17.037 mii lei, ca urmare a deciziei favorabile a Judecătoriei din 16 decembrie 2024, în legătură cu litigiul filialei Clearline cu Municipiul (pentru mai multe detalii privind litigiul a se vedea Nota 27 – Contingențe).

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

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

valoare de 3.173 mii lei (2023: 4.078 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:	2024	2023
Sold la 01.01.	4.078	5.790
Provizion pentru creanțe neîncasate, net	1.931	(1.712)
Sold la 31.12.	6.009	4.078

La 31 decembrie 2024, Grupul nu a avut creanțe gajate cu excepția veniturilor din chirii care sunt ipotecate în favoarea First Bank. Valoarea medie lunara a acestor creanțe este de 260 mii lei.

Informațiile despre expunerea grupului la riscurile de credit și de piață și pierderile din depreciere pentru creanțele comerciale sunt incluse în Nota 24.

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Conturi curente	71.952	51.196
Numerar	14	51
Avansuri de numerar	8	46
	71.974	51.293

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului și echivalentelor de numerar, 9 mii lei (31 decembrie 2023: 9 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).

Soldul de numerar și echivalente de numerar a crescut cu 20.682 mii lei, sau 40%, la 31 decembrie 2024, comparativ cu 31 decembrie 2023. Această creștere se datorează în mare parte unei facilități de credit în valoare de 17.000 mii lei contractate de RCTI de la Vista Bank, în scopul finanțării capitalului de lucru, cât și încasărilor clienților lui RCTI.

14. CAPITAL SOCIAL

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Capital subscris vărsat	591.235	591.420
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
Total	598.699	598.884
Număr acțiuni la sfârșitul perioadei	2.364.941.410	2.365.679.951

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

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
	%	%
Gheorghe Iaciu	58,03%	57,76%
Alții	10,07%	11,83%
Persoane juridice	20,61%	19,96%
Persoane fizice	11,29%	10,45%
	100,00%	100,00%

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.

Pe parcursul anului 2024 au fost anulate un total de 738.541 acțiuni proprii, la valoarea nominală de 184 mii lei.

Rezervele constituite la nivelul Grupului sunt detaliate mai jos:

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Rezerve legale	52.007	46.383
Rezerve statutare	(4.871)	(4.871)
Alte rezerve	78	78
Sold la 31 decembrie	47.214	41.590

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

Dividende

Nu au fost acordate dividende acționarilor Grupului în anul 2024, sau în anul 2023. Însă RCTI Company, una dintre companiile Grupului a repartizat dividende către acționarii minoritari în valoare de 2.981 mii lei, din care 2.656 mii lei au fost plătite în anul 2024. De asemenea, în 2023, RCTI Company a acordat și plătit dividende în valoare de 3.430 mii lei către acționarii săi minoritari.

Managementul capitalurilor

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

Pentru a atinge acest obiectiv general, managementul capitalului Grupului, printre altele, urmărește să se asigure că acesta îndeplinește obligațiile financiare atașate împrumuturilor purtătoare dobândă care definesc cerințele privind structura capitalului. În cazul încălcării respectării acordurilor financiare, băncile acordă perioade de remediere. Nu au existat încălcări ale acordurilor financiare ale niciunui împrumut purtător de dobândă în perioada curentă. Nu au fost aduse modificări la obiectivele, politicile sau procesele de gestionare a capitalului în perioada de 12 luni încheiată la 31 decembrie 2024 și în anul încheiat 31 decembrie 2023. Indicatorul datoriei active la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 este prezentat mai jos:

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023*retrat
--	--------------------------	---------------------------------

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Împrumuturi	317.119	413.634
Fără numerar și echivalente de numerar	(71.974)	(51.293)
Datorii neta	245.145	362.341
Total active	1.412.452	1.467.824
Datorii neta pe active	17%	25%

15. ACȚIUNI PROPRII

Valoare – mii lei	2024	2023
Sold la 1 ianuarie	268	268
Achiziție acțiuni proprii	-	-
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	(268)	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-
Sold la 31 decembrie	-	268
	2024 (nr. de acțiuni)	2023 (nr. de acțiuni)
Număr de acțiuni		
Sold la 1 ianuarie	738.541	738.541
Achiziție acțiuni proprii	-	-
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	(738.541)	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-
Sold la 31 decembrie	-	738.541

Rezerva de acțiuni proprii reprezintă costul acțiunilor Societății mamă achiziționate pe piață, pentru a satisface opțiunile și cotele condiționate acordate în cadrul schemelor de plăți pe bază de acțiuni ale Grupului. La 31 decembrie 2024, Grupul nu are în sold acțiuni proprii (decembrie 2023: 268 mii lei valoare contabilă).

Grupul poate să acorde acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație 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”).

Pentru ca acțiunile să fie acordate, Grupul trebuie să își îndeplinească planul bugetar general anual, iar angajații trebuie să fie angajați în cadrul Grupului de mai mult de 1 an. În 2024 și în 2023, bugetul Grupului nu a fost îndeplinit, prin urmare Grupul nu este răspunzător pentru nicio plată bazată pe acțiuni. Ca atare, nu au fost acordate acțiuni angajaților în cursul anului 2023 sau 2024.

16. ÎMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului, evaluate la cost amortizat.

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii pe termen lung		

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL
FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



Împrumuturi bancare garantate	93.695	273.191
Obligațiuni emise	87.178	72.163
Datorii aferente contractelor de leasing	285	1.304
Total datorii pe termen lung	181.158	346.658
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	135.512	65.879
Obligațiuni emise	-	46
Datorii aferente contractelor de leasing	449	1.051
Total datorii curente	135.961	66.976

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la (mii lei)	
				31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	32.737	32.740
Credit Value Investments	EUR	02-Oct-27	8.000	39.793	39.423
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12-Feb-27	3.000	14.648	-
Total obligațiuni				87.178	72.163
Garanti BBVA	EUR	15-Iun-24	4.250	-	3.210
Garanti BBVA	EUR	30-Iun-24	4.500	-	6.396
Libra Internet Bank	EUR	26-Iul-24	12.562	-	5.786
Libra Internet Bank	EUR	22-Sep-24	8.676	-	5.201
Libra Internet Bank	EUR	05-Oct-24	4.000	-	1.813
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1.900	-	7.287
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	5.250	-	12.121
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	54.281	105.268
OTP Bank	EUR	30-Iun-24	4.000	-	4.708
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	32.279	65.239
OTP Bank	EUR	30-Iun-24	2.000	-	1.514
TechVentures Bank	EUR	06-Ian-25	2.000	-	3.592
Alpha Bank	EUR	08-Iun-29	20.000	66.321	81.068
First Bank	EUR	29-Mar-29	3.500	13.234	16.695
First Bank	EUR	19-Apr-27	4.000	13.200	-
Libra Internet Bank	RON	15-Iun-26	14.000	-	1.778
Garanti BBVA	RON	31-Dec-26	17.395	6.627	17.394
Garanti BBVA	EUR	31-Dec-27	6.910	25.569	-
Vista	RON	31-Iul-26	19.500	17.200	-
Total împrumuturi bancare				228.711	339.070
Leasing	EUR			734	2.355
Total leasing				734	2.355
Dobândă				496	46
Total				317.119	413.634

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2024	72.209	339.070	2.355	413.634
Trageri	14.910	87.634	-	102.544

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL
FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



Rambursare împrumuturi	-	(197.938)	(1.628)	(199.566)
Dobândă plătită	(8.300)	(22.225)	(27)	(30.552)
Dobânda constituită	8.196	22.225	27	30.448
Impozit pe dobânzi nerezidenți	552	-	-	552
Diferențe curs valutar	107	(55)	7	59
Sold la 31 decembrie 2024	87.674	228.711	734	317.119

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

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

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

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

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

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

În septembrie 2022 Impact Developer & Contractor SA a contractat 4 credite denominate în EUR de la OTP Bank pentru finanțarea fazelor F1, F2, F3 ale proiectului UTR3 din Greenfield Băneasa. Valoarea cumulată a creditelor este de 40.440 mii EUR, dintre care două în valoare totală de 34.440 mii EUR sunt destinate finanțării proiectului, cu maturitate de 3 ani de la acordare, iar alte două în valoare totală de 6.000 mii EUR pentru acoperirea taxei pe valoare adăugată din facturile achitate, cu maturitate de 2 ani de la acordare.

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

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

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

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

În octombrie 2023, Impact Developer & Contractor Sa a oferit spre subscriere 80 de obligațiuni la purtător Seria IMP27 („Obligațiunile”), fiecare cu o valoare nominală de 100.000,00 EUR (o sută de mii de euro) și o valoare nominală totală de 8.000.000,00 EUR (opt milioane de euro). Obligațiunile au fost alocate investitorilor instituționali – consorțiu de mai multe fonduri de investiții, dintre care activele sunt administrate de CVI Dom Maklerski sp. z o.o. Compania poloneză sub numele comercial CVI Trust sp. z o.o., cu sediul în Varșovia, Polonia, acționează ca administrator de securitate. Valoare cuponului este variabilă iar rata dobânzii este EURIBOR la 1 lună + 8,75%. Scadența este la 2 octombrie 2027.

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

În februarie 2024, următoarele datorii au fost contractate de către grup:

- IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a contractat un credit denominat în RON de la First Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 4 milioane EUR, cu maturitate de 36 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna aprilie 2024.
- IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA 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. Obligațiunile sunt tranzacționate pe piața reglementată administrată de BVB.
- RCTI Company a obținut o facilitate de credit în valoare totală de 19.500 mii lei, de la Vista Bank. Creditul va fi folosit pentru capital de lucru și pentru emiterea de scrisori de garanție bancară. Creditul este de tip revolving, urmând să fie analizat și reînnoit la fiecare 18 luni de la data semnării contractului.

În iunie 2024 Impact Developer & Contractor Sa a contractat un credit denominat în EUR de la Garanti Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 6,9 milioane EUR, cu maturitate de 36 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna iulie 2024.

În decembrie 2024 Impact Developer & Contractor Sa a contractat un împrumut în EUR de la Libra Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (fond de lucru). Valoarea împrumutului este de 7 milioane EUR, cu o scadență de 3 ani de la acordare. Nu au avut loc trageri la 31 decembrie 2024.

Împrumuturile bancare ale Grupului sunt supuse unor indicatori financiari, cum ar fi Raportul de acoperire a serviciului datoriei (DSCR), Loan-to-Value (LTV), Datoria netă față de totalul activelor, Datoria netă față de capitaluri proprii. În cazul încălcării acordurilor financiare, contractele includ perioadă de remediere, creșterea marjei sau renegocierea condițiilor de împrumut.

Toți indicatorii financiari au fost îndepliniți la 31 decembrie 2024 și la 31 decembrie 2023.

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. Spatzioo Management a achiziționat un autoturism electric în octombrie 2021 și o autoutilitară în aprilie 2022.

Ca urmare a achiziției pachetului majoritar al societății RCTI, începând cu luna septembrie 2022 în raportările consolidate sunt incluse și utilajele și autoturismele deținute de această societate.

Nu au fost semnate contracte noi de leasing în 2023. În 2024 contractele de leasing ale Spatzioo și Impact Developer and Contractor SA au fost închise, iar parte din flotă vândută.

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

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii pe termen lung		
Rețineri datorate furnizorilor	5.834	5.995
	5.834	5.995
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	16.907	15.532
Datorii fiscale	5.510	4.097
Alte datorii	121	-
Datorii către angajați	1.648	1.530
Dividende de plătit	326	-
Alte datorii	-	1.662
	24.512	22.821
TOTAL	30.346	28.816
Datorii aferente contractelor cu clienții (Avansuri primite de la clienți)	14.094	38.894
Venituri înregistrate în avans	1.226	-
TOTAL	15.320	38.894

Informații în legătură cu riscul de lichiditate și expunerea la riscul de curs valutar, în legătura cu datorii comerciale și alte datorii sunt incluse în Nota 24.

Soldul datoriilor contractuale a scăzut cu 24.800 RON, în principal datorită faptului că în octombrie au fost demarate vânzările proiectului Greenfield Băneasa Teilor, prin urmare, avansurile au fost reversate și s-au înregistrat venituri din vânzări. Informații detaliate despre Avansurile de la clienți sunt prezentate în Nota 19.

A se vedea Nota 19 pentru detalii legate de datoriile contractuale .

18. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 ianuarie 2024	271	16	287
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate in cursul perioadei	(155)	-	(155)
Sold la 31 decembrie 2024	116	16	132

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

Provizioanele in valoare de 131 mii lei la 31 decembrie 2024 sunt reprezentate de provizioane pentru concedii neefectuate.

19. VENITURI ȘI ALTE INFORMAȚII DESPRE SEGMENTELE DE ACTIVITATE

Grupul generează venituri în principal din vânzarea proprietăților rezidențiale. În plus, pentru a-și susține activitatea de bază, Grupul s-a extins la servicii de construcții, închiriere și management al proprietăților. Grupul are două segmente raportabile, după cum este descris mai jos, care sunt unitățile strategice de afaceri ale Grupului:

Dezvoltarea proprietăților rezidențiale: Grupul este implicat în dezvoltarea și vânzarea proprietăților rezidențiale
Servicii de construcții: Grupul folosește o companie din grup pentru construirea proprietăților sale pentru vânzare. În plus, firma de construcții obține venituri din servicii de construcții de la terți.

Alte venituri includ venituri din închirierea de proprietăți de investiții sau proprietăți rezidențiale și venituri, venituri din gestionarea facilităților, servicii de wellness și fitness și utilități.

Informațiile privind rezultatele fiecărui segment raportabil sunt prezentate mai jos. Performanța este măsurată pe baza profitului de segment înainte de impozitul pe profit, așa cum este inclus în rapoartele interne de management care sunt revizuite de CEO și CFO al Grupului. Profitul de segment este utilizat pentru a măsura performanța, deoarece conducerea consideră că astfel de informații sunt cele mai relevante în evaluarea rezultatelor anumitor segmente în raport cu alte entități care operează în aceste industrii.

	Vânzări de proprietăți rezidențiale		Servicii de construcții		Total segmente raportate	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Total venituri din segmente	220.114	120.675	76.666	128.025	296.780	248.700
Costul de vânzare pe segmente	147.670	84.643	67.109	86.918	214.779	171.561
Profit înainte de impozitare din segmente	112.819	14.753	4.179	8.298	116.998	23.051
Active pentru segmente	1.404.848	1.488.271	67.408	39.232	1.472.256	1.527.503
Datorii pentru segmente	487.345	639.652	39.074	11.539	526.419	651.191

Reconciliere cu elementele situațiilor financiare

	2024	2023
Total venituri din segmente	296.780	248.700
Venituri din segmente neraportate	22.924	8.371
Eliminarea veniturilor intra-segment	(11.450)	(85.854)
Total venituri consolidate	308.254	171.217
Profit înainte de impozitare din segmente	116.997	23.051
Profit înainte de impozitare din segmente neraportate	10.954	2.115
Eliminarea profitului intra-segmente	(58.289)	(6.783)
Profit consolidat înainte de impozitare	69.662	18.383
Total active pentru segmente	1,472,256	1.527.503
Active pentru segmente neraportate	61.376	59.433
Eliminarea profitului intra-segmente	(121,179)	(119.112)
Total solduri active consolidate	1.412.452	1.467.824
Total datorii pentru segmente	526.419	651.191
Datorii pentru segmente neraportate	-	-
Eliminarea soldurilor intra-segmente	(79.003)	(90.462)
Total solduri datorii consolidate	447.416	560.729

La 31 decembrie 2024, eliminările de solduri de active intra-segmente se referă la eliminările creanțelor față de datorii de 79.003 mii lei, în timp ce restul de 33.034 mii lei reprezintă eliminarea investițiilor în filiale, 5,800 mii lei reprezintă eliminarea profiturilor nerealizate din stocuri, iar 3.342 mii lei alte eliminări față de capitaluri proprii. Veniturile din segmentele neraportate sunt prezentate în nota de mai jos.

La 31 decembrie 2024, eliminarea profitului inter-segment include venitul din dividende în valoare de 50.044,5 mii RON, precum și eliminarea câștigurilor din compensările primite în legătură cu investiția în filiala înființată pentru dezvoltarea proiectului, în valoare de 8.022 mii RON, precum și alte ajustări ale profitului în valoare de (179) mii RON.

La data de 31 decembrie 2024 IMPACT avea 130 de locuințe pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 77.190 mii lei. Toate acestea se referă la proiecte finalizate. Cele 21 de contracte de prevânzare privind proiectele de conducte au fost anulate în cursul anului, iar avansurile plătite (datorii contractuale) au fost sau sunt în curs de rambursare clienților (suma totală: 1.222 mii lei). Aceste acorduri de pre-vânzare au fost legate de proiectul Copou Iași care se află în prezent în proces de optimizare a costurilor. Construcția va fi începută și se vor semna noi acorduri de pre-vânzare odată ce procesul de optimizare a costurilor și finanțarea vor fi asigurate.

Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit depozite în valoare de 14.089 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor în situația poziției financiare.

La data de 31 decembrie 2023, Grupul avea 377 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 216.315 mii lei. Dintre acestea, 85% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (320 locuințe, 177.856 mii lei valoare pachet), 9% sunt aferente proiectelor finalizate (36 locuințe, 28.780 mii lei valoare pachet), în timp ce 6% se referă la proiecte viitoare (21 locuințe, 10.167 mii lei). Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit depozite în valoare de 38.894 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor, în situația poziției financiare.

Stocul de pre-vânzare a scăzut semnificativ în 2024 față de 2023, din cauza faptului că proiectul Greenfield Băneasa Teilor, a fost pus în funcțiune în septembrie 2024 și majoritatea acordurilor de pre-vânzare au fost transformate în contracte de vânzare (un total de 201 de locuințe în proiectul Greenfield Băneasa au fost vândute în 2024).

Pe parcursul anului 2023, Compania a început să închirieze o parte din apartamentele sale în scopuri de flux de numerar. Apartamentele rămân disponibile pentru vânzare, însă având în vedere că această activitate este de așteptat să fie recurentă, veniturile din chirii generate sunt prezentate ca parte a veniturilor începând cu anul 2023.

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează

	<u>12 luni 2024</u>	<u>12 luni 2023</u>
Venituri din proprietăți rezidențiale	220.114	120.675
Venituri din servicii	82.338	47.598
Venituri din chirie	5.802	2.944
	<u>308.254</u>	<u>171.217</u>

Costul vânzărilor este defalcat după cum urmează

	12 luni 2024	12 luni 2023
Costul bunurilor vandute	147.670	84.643
Costul serviciilor	72.786	30.914
Costuri aferente serviciilor de inchiriere	3.339	868
	223.795	116.425

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	12 luni 2024	12 luni 2023
Greenfield Băneasa	112.494	17.172
Boreal Plus	36.639	35.176
Luxuria Residence	69.320	68.327
Altele	1.661	-
	220.114	120.675

În 2024, Grupul a vândut 329 unități, din care 201 locuințe în Greenfield Baneasa, 58 locuințe în LUXURIA Residence, 63 locuințe și 4 vile în BOREAL PLUS, precum și alte spații comerciale (27.634 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente). Cele 329 de unități vândute în 2024, au generat venituri de aproximativ 202.115 mii lei.

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

Veniturile din serviciile de construcții reprezintă veniturile din serviciile de construcții prestate de RCTI (72.272 de mii lei în 2024 și 37.597 de mii lei în 2023). În 2024 a existat un volum semnificativ de tranzacții între segmente, având în vedere activitatea intensă de dezvoltare necesară pentru finalizarea proiectului Greenfield Baneasa Teilor. În 2024, au fost puse în funcțiune primele trei etape ale proiectului, iar serviciile de construcție au fost furnizate în principal unor terți.

Veniturile din închiriere se obțin din închirierea spațiilor comerciale din cadrul centrului comunitar Greenfield Plaza (2.390 mii lei în 2024 și 2.318 mii lei în 2023), precum și din închirierea apartamentelor și a altor spații comerciale (3.077 mii lei în 2024 și 626 mii lei în 2023). Apartamentele închiriate nu sunt deținute ca investiții imobiliare, ci sunt deținute pentru vânzare în cursul normal al activității, având în vedere că modelul de afaceri este de a pune la dispoziție clienților spre vânzare toate apartamentele. În plus, Grupul a înregistrat venituri din vânzarea serviciilor de wellness și fitness în cadrul Wellness Club by Greenfield (4.929 mii lei în 2024 și 4.889 mii lei în 2023). Se generează venituri suplimentare de către companiile din grup din vânzări de utilități, vânzări de mobilă și administrarea proprietăților (5.437 mii lei în 2024 și 5.112 mii lei în 2023).

20. CHELTUIELI PREZENTATE ÎN FUNCȚIE DE NATURA LOR

	12 luni 2024	12 luni 2023
Modificări ale stocurilor de produse finite și lucrări în curs	201.561	101.866
Cheltuielile angajaților	16.419	17.701
Consultanță	11.502	13.626
Costuri de infrastructură	10.583	21.580
Materii prime și consumabile	9.021	10.267
Impozite	4.749	2.914
Amortizare	4.308	2.628
Întreținere	2.845	1.228
Publicitate	2.702	3.795
Cedarea imobilizărilor	2.013	5.629
Cheltuiala cu chiria	402	442
Alte	4.177	2.390
Total	270.282	184.066

21. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	12 luni 2024	12 luni 2023
Consumabile	3.167	2.625
Servicii prestate de terți	11.732	15.441
Costuri cu personalul	13.662	15.534
Amortizare	3.740	3.332
	32.301	36.932

22. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare

	12 luni 2024	12 luni 2023
Alte venituri din exploatare	4.918	3.291
Castig din cedarea imobilizărilor corporale	1.021	3.635
Reluarea deprecierei imobilizărilor	30	9.837
Compensarea deprecierei stocurilor	29.455	-
Reluarea deprecierei stocurilor	1.688	(1.423)
Alte despăgubiri	-	3.650
	37.112	21.931

În cursul anului 2024, Grupul a înregistrat 29.455 RON ca compensare a reducerii valorii stocurilor în urma deciziei Curții pronunțate în cursul anului privind proiectul Lomb (pentru mai multe detalii despre cele două litigii a se vedea Nota 27 – Nprevăzute). Mai jos puteți găsi o defalcare a sumei înregistrate de Grup:

- 17.038 mii lei înregistrată de Clearline drept reluare a stocurilor
- 7.219 mii lei înregistrate de Impact Developer & Contractor SA drept dobânzi și alte compensații
- 5.198 mii lei înregistrată de Impact Developer & Contractor SA drept compensare pentru stocurile depreciate

În urma câștigării celui de-al doilea dosar cu Municipiul Cluj, societatea din grup, Clearline, a înregistrat un activ contingent, a se consulta Nota 27 – Nprevăzute pentru mai multe detalii.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Alte cheltuieli din exploatare

	12 luni 2024	12 luni 2023
Alte cheltuieli din exploatare	2.079	253
Cheltuieli cu taxe diverse	4.749	2.914
Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	2.035	5.637
Amenzi si penalități	313	113
Deprecierea creanțelor	2.308	(1.423)
Ajustarea valorii imobilizărilor	-	4.800
Ajustarea valorii stocurilor	-	12.897
Sponsorizări	-	76
	11.484	27.007

23. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	12 luni 2024	12 luni 2023
Cheltuieli cu dobânzile	(30.448)	(22.032)
Cheltuieli din diferențe de curs valutar	(1.689)	(10.662)
Alte cheltuieli financiare	(2.798)	(1.627)
Total cheltuieli financiare	(34.935)	(34.321)
Venituri din dobânzi	475	275
Venituri din diferențe de curs valutar	1.436	10.676
Alte venituri financiare	-	28
Total venituri financiare	1.911	10.979
Total rezultat financiar, net	(33.024)	(23.342)

Comparativ cu anul 2023, în 2024 cheltuiala cu dobânzile a crescut cu 8.417 mii lei. Acest lucru se datorează faptului că dobânzile împrumuturilor capitalizate anterior au fost înregistrate ca și cheltuieli în cursul anului 2024 (nu au existat proiecte eligibile pentru capitalizare). În ceea ce privește rezultatele din diferențele de curs valutar, în 2024, Grupul a înregistrat o pierdere netă din schimb valutar de 253 mii RON ca urmare a scăderii valorii valutei RON față de EUR (2023: câștig net valutar de 14 mii RON).

24. TAXE

(a) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	12 luni 2024	12 luni 2023
Cheltuiala / (venitul) cu impozitul pe profit amânat	3.258	(4.494)
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	5.805	3.962
Impozit pe venit (microîntreprinderi)	3	4
Total cheltuieli / (venituri) cu impozitele	9.066	(232)

(b) Reconcilierea ratei de impozitare efective

	12 luni 2024		12 luni 2023	
Profit înainte de impozitare		69.662		18.383
Impozitul calculat prin utilizarea ratei de impozitare a Grupului	16%	(11.146)	16%	(4.620)
Cheltuieli și ajustări nedeductibile	16%	(1.805)	16%	3.070
Venituri neimpozabile	16%	5.419	16%	(2.690)
Stimulente fiscale	16%	1.247		-
Diferențe impozit amânat pentru care nu se recunoaște impozit amânat		(3.653)		4.468
Modificări ale estimărilor legate de anii anteriori	16%	873	16%	-
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	(13%)	(9.066)	(1%)	228

(c) Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat

	31 decembrie 2024		31 decembrie 2023	
	Bază impozabilă	Impozit amânat activ/(pasiv)	Bază impozabilă	Impozit amânat activ/(pasiv)
Imobilizări corporale	-	-	(7.691)	(1.231)
Fond comercial	(3.543)	(567)	(3.543)	(567)
Investiții imobiliare	(515.528)	(82.485)	(497.346)	(79.574)
Stocuri	-	-	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	5.822	932	4.078	652
Alte rezerve	-	-	-	-
	(513.249)	(82.120)	(504.502)	(80.720)
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat	12.487	1.998	24.103	3.856
	(500.762)	(80.122)	(480.399)	(76.864)

Grupul a înregistrat un activ de impozit amânat pentru pierderile fiscale generate de companiile din grup Impact Developer & Contractor SA și Spazioo Management SRL. Conducerea este încrezătoare că implementarea planului de afaceri pentru 2025 va genera profit pentru Spazioo, în timp ce Impact Developer & Contractor SA era deja profitabilă în 2024 și în 2023. Grupul a recunoscut un activ de impozit amânat în 2024 și în 2023, deoarece a avut profituri impozabile față de care s-a utilizat diferența de impozit deductibilă.

(d) Mișcări în soldurile impozitului amânat

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

	Sold la 31 decembrie 2024					
	Sold net la 31 decembrie 2023	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
Imobilizări corporale	1.231	(1.231)	-	-	-	-
Fond comercial	567	-	-	567	-	567
Investiții imobiliare	79.574	2.911	-	82.485	-	82.485
Creanțe comerciale și alte creanțe	(652)	(280)	-	(932)	(932)	-
Stocuri	-	-	-	-	-	-
Efectele pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(3.856)	1.858	-	(1.998)	(1.998)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	76.864	3.258	-	80.122	(2.930)	83.052

	Sold la 31 decembrie 2023					
	Sold net la 31 decembrie 2022	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
Imobilizări corporale	(223)	1.454	-	1.231	-	1.231
Fond comercial	-	567	-	567	-	567
Investiții imobiliare	84.843	(5.475)	-	79.575	-	79.575
Creanțe comerciale și alte creanțe	(1.361)	709	-	(652)	(652)	-
Stocuri	(2.201)	2.201	-	-	-	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	-	(3.649)	-	(3.856)	(3.856)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	81.058	(4.194)	-	76.864	(4.509)	81.373

25. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

(a) Riscul de credit

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

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

	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	43.725	13.815
Numerar și echivalente de numerar	13	71.974	51.293
		115.699	65.108

Reconcilierea creanțelor expuse mai sus și creanțele din situația poziției financiare:

	31-Dec-24	31-Dec-23
Creanțe comerciale expuse la riscul de credit	43.725	13.815
Creanțe de la autoritățile fiscale	517	397
Total creanțe comerciale și alte creanțe	44.242	14.212

Grupul nu este expus la o concentrare a riscului de credit.

Creanțe comerciale și alte creanțe

Pierderile de credit așteptate pentru creanțele comerciale sunt măsurate prin aplicarea modelului simplificat conform IFRS 9. Grupul utilizează o matrice de provizioane prin aplicarea segmentării pentru a capta experiența istorică semnificativ diferită a pierderilor de credit pentru diferite segmente de clienți. Matricea provizioanelor se bazează pe experiența istorică a pierderilor, dar este, de asemenea, ajustată pentru a reflecta informații despre condițiile actuale și previziuni rezonabile și sustenabile ale condițiilor economice viitoare. În plus, expunerea Grupului la riscul de credit este influențată în principal de caracteristicile individuale ale fiecărui client. Cu toate acestea, conducerea are în vedere și caracteristicile demografice ale bazei de clienți a Societății, incluzând riscul de neplată caracteristic domeniului de activitate și cel al țării în care clientul își desfășoară activitatea, având în vedere ca toți acești factori influențează riscul de credit.

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

Grupul stabilește o ajustare pentru depreciere care reprezintă estimările sale cu privire la pierderile din creanțe comerciale și alte creanțe (vezi Nota 12).

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

	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
România	43.725	13.815
	43.725	13.815

Pierderi din depreciere

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	<u>31 decembrie 2024</u>			<u>31 decembrie 2023</u>		
	Valoarea brută	Ajustare pentru depreciere	Valoarea netă	Valoarea brută	Ajustare pentru depreciere	Valoarea netă
Neajunse la scadență	32.668	-	32.668	2.206	-	2.206
Restante între 1–30 de zile	6.947	-	6.947	2.436	-	2.436
Restante între 31–90 de zile	1.102	-	1.102	1.948	-	1.948
Restante între 91–120 de zile	135	-	135	2.495	-	2.495
Restante între 121–365 de zile	2.222	(405)	1.817	4.730	-	4.730
Restante mai mari de un an	2.958	(1.902)	1.056	4.078	(4.078)	-
	49.742	(2.307)	43.725	17.893	(4.078)	13.815

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2024 sunt aferente unui număr de clienți pentru care au existat indicii ca nu avea capacitatea să achite sumele datorate în principal din cauza condițiilor economice.

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

Numerar și echivalente de numerar

La 31 decembrie 2024, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 71.974 mii lei (31 decembrie 2023: 51.293 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute cu bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

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

31 decembrie 2024	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
-------------------	-------------------	-------	-------------------	------------------	------------------	-------------

Împrumuturi	316.623	316.623	145.412	50.781	120.430	-
Datorii comerciale și alte datorii	40.156	40.156	34.322	5.834	-	-
	356.779	356.779	179.734	56.615	120.430	-
Estimări de dobânzi viitoare	42.818	42.818	17.412	13.489	11.917	-
Total	399.597	399.597	197.146	70.104	132.347	-

31 decembrie 2023	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	413.634	413.634	66.932	204.233	141.460	1.009
Datorii comerciale și alte datorii	63.613	63.613	57.618	5.995	-	-
	477.247	477.247	124.550	210.228	141.460	1.009
Estimări de dobânzi viitoare	64.413	64.413	31.152	17.534	15.714	13
	541.660	541.660	155.702	227.762	157.174	1.022

Reconcilierea datoriilor expuse mai sus cu datoriile prezentate în situația poziției financiare:

	31-Dec-24	31-Dec-23
Datorii expuse la riscul de lichiditate	40.156	63.613
Datorii la stat	5.510	4.097
	45.666	67.710

(c) Riscul de piață

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

(d) Riscul valutar

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

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

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	1.145	6.600
Numerar și echivalente de numerar	14.514	14.393
	15.659	20.993

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Datorii monetare

Împrumuturi	292.062	394.462
Datorii comerciale și alte datorii	-	407
	292.062	394.869

Expunere netă

	(276.403)	(373.876)
--	------------------	------------------

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

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

	31 decembrie 2024	Mediu pentru 2024	31 decembrie 2023	Mediu pentru 2023
EUR	4,9741	4.9746	4,9746	4,9464

Analiză de senzitivitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de EUR la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 ar fi schimbat profitul înainte de impozitare cu sumele indicate mai jos. Această analiză este bazată pe variațiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le consideră posibile în mod rezonabil la sfârșitul perioadei de raportate. Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	31 decembrie 2024			31 decembrie 2023		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active și datorii monetare	(276.403)	(27.640)	27.640	(373.876)	(37.388)	37.388

Riscul de rată a dobânzii

	31 decembrie 2024				31 decembrie 2023			
	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	44.242	-	-	44.242	14.212	-	-	14.212
Numerar și echivalente de numerar	71.974	-	-	71.974	51.293	-	-	51.293
	116.216	-	-	116.216	65.505	-	-	65.505
Datorii monetare								
Împrumuturi	292.062	244.677	47.385	-	394.462	361.901	32.561	-
Datorii comerciale și alte datorii	40.156	-	-	40.156	407	-	-	407
	332.218	244.677	47.385	40.156	394.869	361.901	32.561	407

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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

	Valoare contabilă	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	-	-
Datorii financiare	47.385	32.607
Sold instrumente cu rata fixa	(47.385)	(32.607)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii financiare	244.677	361.901
Sold instrumente cu rata variabila	(244.677)	(361.901)
Total	(292.062)	(394.508)

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

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

O modificare a ratelor de dobândă cu 100 puncte de bază la data raportării ar fi determinat creșterea sau descreșterea capitalurilor proprii și a profitului sau pierderii cu 2.447 mii lei (2023: 3.619 mii lei). Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special cursurile de schimb valutar, rămân constante.

	Profit / (Pierdere)	
	Scădere de 100 puncte procentuale	Creștere de 100 puncte procentuale
31 decembrie 2024		
Instrumente cu rată variabilă	(2.447)	2.447
31 decembrie 2023		
Instrumente cu rată variabilă	3.619	3.619

Comparativ cu 2023, expunerea la modificările ratelor de dobândă în 2024, a scăzut cu 1.172 mii lei. Acest lucru se datorează scăderii soldului datoriilor cu dobândă variabilă cu 102.578 mii lei.

26. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2024, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

Cu toate acestea, Grupul este angajat în angajamente contractuale prin contractele de pre-vânzare pe care le încheie cu clienții săi pentru vânzarea de locuințe dezvoltate (a se vedea Nota 19 – Venituri, pentru mai multe

detalii despre contractele de pre-vânzare).

27. CONTINGENȚE

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

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

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

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

Societatea Impact Developer & Contractor 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. La termenul din 23 aprilie 2024, Curtea de Apel Cluj a pronunțat Hotărârea 198, astfel:

„Admite apelul declarat de apelanta reclamantă Impact Developer & Contractor S.A. în contradictoriu cu intimații Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, împotriva sentinței civile nr. 2013/23.12.2020 și a sentinței civile nr. 381/24.02.2021, ambele pronunțate de Tribunalul Specializat Cluj în dosarul nr. 79/1285/2012, pe care le schimbă în tot, în sensul că: Admite cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost precizată, formulată de apelanta reclamantă Impact Developer & Contractor S.A. în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și, în consecință: Dispune rezilierea contractului cadru nr. 55423/04.07.2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și societatea Impact Developer & Contractor S.A. Obligă intimații pârâți la plata către societatea Impact Developer & Contractor S.A. a sumei de 4.597.447,38 lei cu titlu de despăgubiri, precum și la plata dobânzii legale aferente în sumă de 5.454.461,52 lei calculată pentru perioada 01.09.2010-13.09.2022, urmând a se calcula în continuare dobânda legală aferentă până la plata efectivă a debitului principal. Obligă intimații pârâți la plata către Societate a sumei de 291.675,57 lei cu titlu de cheltuieli de judecată efectuate la fond. Obligă intimații pârâți la plata către Societate a sumei de 58.089,79 lei cu titlu de cheltuieli de judecată în apel.,,

Hotărârea este definitivă și executorie.

Împotriva Hotărârii intimații Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca au formulat recurs.

La termenul din 31 octombrie 2024 Înalta Curte de Casație și Justiție a pronunțat Hotărârea 1966, astfel:

„Respinge recursul declarat de recurenții-pârâți Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca împotriva deciziei civile nr. 198/2024 din 23 aprilie 2024, pronunțate de Curtea de Apel Cluj – Secția a II-a civilă, ca nefondat. Respinge recursul declarat de recurenta-reclamantă Impact Developer & Contractor S.A. împotriva aceleiași decizii, ca inadmisibil. Obligă recurenții-pârâți Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca la plata sumei de 22.195,58 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, către recurenta-reclamantă Impact Developer & Contractor S.A.,”

Decizia este irevocabilă. Ca urmare a deciziei, pârâta a plătit către Impact Developer & Contractor SA o sumă totală de 11.945.625 lei care este reprezentată de 4.597.116 lei daune și 6.976.548 lei cheltuială cu dobânzi. În urma tranzacției menționate mai sus, Grupul a înregistrat sumele în Alte venituri din exploatare.

Pe rolul Tribunalului Comercial Argeș a fost înregistrat Dosarul nr. 1032/1259/2012 în cadrul căruia, Societatea de Proiect (Clearline Development and Management SRL) solicită 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:

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

O pierdere de 17.037 mii lei a fost înregistrată de Grup în anul 2023, pentru lucrările de dezvoltare și construcție aferente unui proiect din Cluj. Pe baza opiniei juridice, șansele de câștig sunt destul de probabile, dar nu poate fi obținută o estimare fiabilă a rezultatului, prin urmare, stocul aferent a fost redus la zero.

Clearline Development and Management S.R.L. a formulat recurs împotriva hotărârii pronunțată de Curtea de Apel Pitești. În 21 aprilie 2024 instanța a admis recursul și a dispus rejudecarea. Dosarul 1032/1259/2012* s-a înregistrat pe rolul Curții de Apel Pitești și urmează a se rejudeca apelul formulat de pârâții Municipiul Cluj - Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca împotriva Sentinței nr. 277/2022 din 08.06.2022, pronunțate de Tribunalul Specializat Argeș, următorul termen fiind stabilit pentru 10.09.2024.

La data de 25.09.2024 Curtea de Apel Pitești a pronunțat Hotărârea 317/2024 astfel: *e, „Respinge apelul ca nefondat. Obligă apelanții, în solidar, la 160.000 lei cheltuieli de judecată către intimată. Cu recurs în 15 zile de la comunicare.”*

Consiliul Local al Municipiului Cluj - Napoca, Municipiul Cluj – Napoca prin primar a formulat recurs.

La data de 16 decembrie 2024 Înalta Curte de Casație și Justiție a pronunțat următoarea soluție:

Admite recursul declarat de recurenții-pârâți CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin primar, împotriva deciziei nr. 317/A-C din 25 septembrie 2024, pronunțată de Curtea de Apel Pitești – Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal. Modifică, în parte, decizia

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

atacată în sensul că admite apelul declarat de pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin primar, împotriva sentinței civile nr. 277 din 08 iunie 2022, pronunțată de Tribunalul Specializat Argeș în dosarul nr. 1032/1259/2012. Menține dispozițiile privind soluția de respingere, ca nefondat, a apelului îndreptat împotriva tuturor încheierilor nefavorabile prin care au fost respinse cererile de probe, obiecțiuni și alte cereri ale apelanților-pârâți, printre care și încheierea de ședință din 10.11.2021, prin care au fost soluționate obiecțiunile și cererile apelanților-pârâți cu privire la raportul de expertiză judiciară contabilă refăcut ca urmare a admiterii obiecțiunilor inițiale. Schimbă, în parte, sentința civilă nr. 277 din 08 iunie 2022, pronunțată de Tribunalul Specializat Argeș în dosarul nr. 1032/1259/2012, în sensul că obligă pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin primar, și la plata dobânzii legale penalizatoare, calculată de la 11.11.2011, data introducerii cererii de chemare în judecată, până la 01.04.2021. Menține restul dispozițiilor sentinței. Respinge cererea intimetei CLEARLINE MANAGEMENT & DEVELOPMENT S.A. privind acordarea cheltuielilor de judecată în recurs. Decizia este revocabilă.

Ca urmare a deciziei de mai sus, Municipiul Cluj trebuie să plătească către Clearline un total de 37.562.068 lei compus din următoarele sume 24.532.741 lei reprezentând daune și 13.029.068 lei reprezentând cheltuieli cu dobânzile și cheltuieli de judecată. Ca urmare a deciziei de mai sus, la 31 decembrie 2024, Conducerea a reluat provizionul de 17.037.000 mii RON din stoc și a recunoscut o creanță pentru suma specificată. În plus, Conducerea recunoaște un active contingente în valoare totală de 20.525.068 lei, reprezentând diferența dintre creanța înregistrată și suma totală dispusă a fi plătită de către reclamant.

b) Litigiul inițiat de Fundația EcoCivica

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

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

La termenul de judecată din data de 31.05.2024, instanța a rămas în pronunțare asupra excepțiilor invocate de Impact Developer & Contractor SA.

Instanța de judecată a soluționat, la data de 14.08.2024, o serie de excepții (mijloace de apărare într-un proces civil) invocate atât de către Societate, cât și de către alți pârâți din cauză.

Instanța de judecată a apreciat că cererile formulate de Fundația EcoCivica privind suspendarea și anularea Autorizațiilor de construire sunt prescrise și au fost respinse ca prescrise, iar cererile privind suspendarea Autorizațiilor de construire, formulate de ceilalți reclamanți, au fost respinse ca fiind lipsite de obiect. Avizul de Mediu 01/16.05.2019 rămâne valabil și produce efecte juridice depline.

Instanța de judecată a acordat termen pentru continuarea procesului pe 11.04.2025.

În plus, conducerea consideră că toate procedurile judiciare pentru promovarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal de la acel moment au fost îndeplinite. Argumentele conducerii se bazează pe faptul că o parte din clădirile deja construite în baza autorizației de construire a căreia se solicită anularea, au fost deja comandate de către autoritățile locale nominalizate – Primăria Municipiului București, respectiv Inspectoratul în Construcții București și intabulate în cartea funciară. Prin urmare, nu a fost înregistrat niciun provizion în legătură cu litigiul la 31 decembrie 2024.

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 în anul 2018 și să deschidă definitiv accesul public între Aleea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu. Dumul menționat facilitează accesul în cartierul Greenfield Băneasa pentru locuitorii acestuia.

Următorul termen este stabilit pentru data de 01.04.2025.

28. REZULTATUL PE ACȚIUNE (EPS)

	2024	2023
Profit atribuibil acționarilor Societății-mamă	58.675	16.317
Numărul mediu de acțiuni ordinare în cursul anului (mii)	2.365.506	2.365.506
Rezultat pe acțiune de baza (lei/acțiune)	0,0248	0,0069

Având în vedere modificările înregistrate în anul 2024 ale numărului de acțiuni, conform prevederilor IAS33, Societatea a retratat și valorile comparative ale rezultatului pe acțiune pe anul 2023, întrucât numărul mediu ponderat de acțiuni în anul 2023 a trebuit să ia în considerare și aceste operațiuni înregistrate în anul 2024.

Calculul rezultatului pe acțiune de bază a fost realizat pe baza următorului profit atribuibil acționarilor și al numărului mediu de acțiuni ordinare aflate în circulație:

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Profit net atribuibil acționarilor Grupului	58.675	16.317
Dividende pe acțiunile preferențiale nerambursabile	-	-
Profit net atribuibil acționarilor	58.675	16.317

Număr mediu ponderat de acțiuni ordinare (de bază)	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Acțiuni ordinare emise la 1 ianuarie	2.365.680	2.365.680
Efectul acțiunilor proprii deținute	-	(739)
Efectul acțiunilor anulate în 7 octombrie 2024	(174)	565
Numărul mediu ponderat de acțiuni ordinare (de bază) la 31 decembrie	2.365.506	2.365.506

Calculul EPS diluat s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor obișnuiți și pe numărul mediu ponderat de acțiuni ordinare în circulație după ajustarea pentru efectele tuturor acțiunilor ordinare potențial diluante.

Profitul pe acțiune diluat

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Profit net atribuibil acționarilor obișnuiți	58.675	16.317

Cheltuieli cu dobânzile la titlurile convertibile, fără impozit	-	-
Profit (pierdere) atribuibil acționarilor obișnuiți (diluati)	58.675	16.317
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Numărul mediu ponderat de acțiuni ordinare (de bază) la 31 decembrie	2.365.506	2.365.506
Efectul emisiunii de note convertibile/opțiuni pe acțiuni	-	-
Numărul mediu ponderat de acțiuni ordinare (diluati) la 31 decembrie	2.365.506	2.365.506

27. CHELTUIELILE AUDITORULUI

KPMG Audit SRL a fost desemnată prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 29 aprilie 2024, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2024, întocmite sub responsabilitatea conducerii IMPACT Developer & Contractor conform standardelor internaționale de raportare financiară adoptate de Uniunea Europeană – IFRS UE (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorilor față de IMPACT Developer & Contractor și Adunarea Generală a Acționarilor va fi determinată și limitată conform legii și acordului încheiat cu aceștia.

În anul 2024 auditorul statutar KPMG Audit SRL avea un onorariu contractual de audit statutar de 140.400 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate și separate ale Societății și ale filialelor sale din România, precum și pentru situațiile financiare în format digital ESEF). Alte servicii, legate de revizuirea tranzacțiilor inter-societate, au fost contractate în anul 2024. Aceste servicii au fost evaluate la 5.000 EUR reprezentând celelalte servicii de asigurare în legătură cu anumite rapoarte emise de Societate care nu sunt interzise de articolul 5(1) din Regulamentul (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European și al Consiliului.

În 2023 auditorul statutar a fost Ernst & Young Assurance Services SRL, care avea un onorariu contractual de audit statutar de 126.200 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate și separate ale Societății și ale filialelor sale din România, precum și pentru situațiile financiare în format digital ESEF). Alte servicii, aferente revizuirii tranzacțiilor inter-societate, au fost contractate în anul 2023, acele servicii au fost evaluate cu 5.500, reprezentând celelalte servicii de asigurare în legătură cu anumite rapoarte emise de Societate care nu sunt interzise de articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European și al Consiliului.

28. ENTITĂȚI AFILIATE

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

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

Remunerațiile pentru perioada încheiată la 31 decembrie 2024 ale administratorilor sunt aprobate de

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Adunarea Generala a Acționarilor.

Remunerația conducerii Societății în anul 2024 a fost următoarea:

	2024	2023
	lei	lei
Beneficii pe termen scurt	2.317.272	2.841.177
Beneficii la terminarea contractului	-	-
Alte beneficii pe termen lung	-	-
Beneficii după terminarea contractului	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-
Total	2.317.272	2.841.177

Bergamot Developments Phase II a vândut dl-lui Constantin Sebeșanu un apartament și două locuri de parcare la o valoare de EUR 236.283, drept urmare Compania a înregistrat o creanță de 583 mii lei la 31 decembrie 2024, scadentă în aprilie 2025. Începând cu iunie 2024, dl. Constantin Sebeșanu a demisionat din poziția deținută în cadrul companiei.

Impact Developer & Contractor SA i-a vândut lui Sorin Apostol un apartament și un loc de parcare în cadrul proiectului Greenfield Baneasa Teilor în 2024, în valoare de 78.857 euro. Unitățile au fost plătite în integralitate la data semnării contractului de vânzare cumparare.

Tranzacții cu acționarii

În anul 2024 Grupul nu a repartizat și plătit dividende către acționarii săi. RCTI una din companiile Grupului a repartizat și plătit dividende către acționarii cu participație minoritară în valoare de 2.656 mii lei în 2024 (2023: 3.429 mii lei).

A se vedea nota 14 – Capital Social, pentru detalii privind beneficiarul final.

Următoarele tranzacții au fost încheiate în anul 2024 cu acționarul majoritar sau parte afiliată Impact Developer & Contractor SA:

- Tranzacție de 10.302 mii lei cu Stegar Investment SRL (societate controlată de Gheorghe Iaciu), pentru achiziția a 19 unități locative și locuri de parcare corespunzătoare în Boreal Plus Constanța

- Tranzacție de 2.850 mii lei cu Iaciu Daniel (membru de familie al lui Gheorghe Iaciu), pentru achiziția unui duplex, 3 locuri de parcare aferente și 1 depozit în proiectul Luxuria Residence

- Tranzacție de 2.149 mii lei cu Doraly Property Management SRL (societate controlată de Gheorghe Iaciu), pentru achiziția a 1 duplex și 2 locuri de parcare aferente în proiectul Luxuria Residence

- Tranzacție în valoare de 2.626 mii lei cu RAND Autonomy SRL (societate controlată de unul dintre acționarii cheie al RCTY) pentru achiziționarea de echipamente și materiale pentru instalarea sistemelor de aer condiționat și ventilație

- Tranzacție în valoare de 1,417 mii lei între RCTY și Expo Market Doraly (societate controlată de Gheorghe Iaciu) pentru prestarea serviciilor de reparații și construcții.

29. EVENIMENTE ULTERIOARE

a) Închiderea facilității de împrumut cu OTB Bank

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

La data de 28 februarie 2025, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a rambursat împrumutul de proiect de la OTP Bank contractat pentru dezvoltarea proiectului Greenfield Băneasa Teilor. La 31 decembrie 2024 soldul împrumutului era de 86.560 mii lei. Împrumutul a fost rambursat integral cu o lună înainte de data scadenței.

b) Utilizarea împrumutului Libra Bank

Facilitatea de credit Libra Bank în valoare de 7.000 mii EUR, care a fost semnată în decembrie 2024 de către Impact Developer & Contractor SA, a fost utilizată integral la 28 februarie 2025, pentru a completa suma necesară închiderii facilității de credit OTP Bank.

c) Facilitate de împrumut de la acționarul majoritar

O facilitate de împrumut în valoare de 15.000 mii lei a fost acordată de Gheorghe Iaciu, acționarul majoritar al Impact Developer & Contractor SA în februarie 2025. Facilitatea are o scadență de 1 an și o dobândă fixă de 6,95%. Suma utilizată până la zi a fost de 8.000 mii lei, pentru capital de lucru.

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

DECLARATIE

in conformitate cu prevederile art.31 din Legea contabilitatii nr.82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale consolidate la 31/12/2024 pentru:

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Judetul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Drumul Padurea Mogosoaia, Nr. 31-41, tel. 0212307570

Numar din registrul comertului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): 4110--Dezv.(promovare) imobiliara

Cod unic de inregistrare: 1553483

Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilitatii nr.82/1991, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al Impact Developer& Contractor imi asum raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate la 31/12/2024 si confirm urmatoarele:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale consolidate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Semnatura

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE SEPARATE
LA ȘI PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ 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
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE	8 – 64

	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023 *retrat	01 ianuarie 2023 *retrat
ACTIVE				
Active imobilizate				
Imobilizări corporale	8	47.144	36.102	21.545
Imobilizări necorporale		640	217	114
Creanțe imobilizate	13	71.150	62.143	67.197
Active aferente dreptului de utilizare	8	-	1.061	1.485
Investiții imobiliare	9	754.571	726.852	678.669
Active financiare	12	47.474	36.216	36.216
Proiecte viitoare	10	31.293	34.801	34.081
Total active imobilizate		952.273	896.672	839.307
Active circulante				
Stocuri	11	371.159	464.958	395.324
Creanțe comerciale și alte creanțe	13	19.775	24.579	33.892
Alte active curente	13	4.755	6.721	14.854
Numerar și echivalente de numerar	14	37.644	35.778	46.857
Total active circulante		433.333	532.036	490.927
Total active		1.385.605	1.428.708	1.330.234
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII				
Capitaluri proprii				
Capital social	15	598.699	598.884	598.884
Prime de capital	15	41.379	41.462	40.493
Rezerve din reevaluare		-	-	3.001
Alte rezerve		44.484	39.642	38.318
Acțiuni proprii	15		(268)	(268)
Rezultatul reportat	15	287.354	203.955	160.755
Total capitaluri proprii		971.916	883.675	841.183
Datorii pe termen lung				
Împrumuturi	17	118.435	337.546	232.860
Datorii comerciale și alte datorii	18	6.857	6.203	12.260
Impozit amânat	25	81.175	73.920	81.058
Total datorii pe termen lung		206.467	417.669	326.178

*Informațiile comparative au fost retratate, a se vedea nota 7

	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023 *retrat	01 ianuarie 2023 *retrat
Datorii curente				
Împrumuturi	17	180.749	51.528	97.491
Datorii comerciale si alte datorii	18	14.377	41.300	29.208
Datoria cu impozitul pe profit	18	1.340	(125)	(125)
Datorii aferente contractelor	18	10.627	34.374	35.946
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	19	131	287	353
Total datorii curente		207.223	127.364	162.873
Total datorii		413.690	545.033	489.051
Total capitaluri proprii si datorii		1.385.605	1.428.708	1.330.234

*Informațiile comparative au fost retratate, a se vedea nota 7

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

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

	Nota	Perioadă de 12 luni încheiată la	
		31 decembrie 2024	31 decembrie 2023 *retratat
Venituri	20	162.938	61.535
Costul vânzărilor	20	(111.337)	(45.602)
Marja brută		51.601	15.933
Cheltuieli generale și administrative	22	(22.866)	(23.072)
Cheltuieli de comercializare		(1.988)	(2.346)
Alte venituri operaționale	23	26.961	16.817
Alte cheltuieli operaționale	23	(8.188)	(9.774)
Câștiguri din investiții imobiliare	9	29.545	49.503
Profit din exploatare		75.065	47.061
Venituri financiare	24	56.065	16.644
Cheltuieli financiare	24	(34.296)	(28.144)
Rezultatul financiar net (pierdere)		21.769	(11.500)
Profit înainte de impozitare		96.835	35.561
Impozitul pe profit (cheltuieli)/venit	25	(8.595)	6.931
Rezultatul perioadei		88.240	42.492
Alte venituri globale		-	-
Rezultatul global total pentru perioada		88.240	42.492

*Informațiile comparative au fost retratate, a se vedea nota 7

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
 PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 31 decembrie 2024
 (toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezervă din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024		598.884	41.462	-	39.642	(268)	203.955	883.675
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	88.240	88.240
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	88.240	88.240
Alte modificări ale capitalurilor proprii		(185)	(83)	-	-	268	-	-
Rezerve legale	15				4.842		(4.842)	
Sold la 31 decembrie 2024		598.699	41.379	-	44.484	-	287.354	971.915

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
 Director general

Claudiu Bistriceanu
 Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezervă din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023		598.884	40.493	3.001	38.318	(268)	160.755	841.183
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	42.492	42.492
Total alte elemente ale rezultatului global							42.492	42.492
Acțiuni proprii anulate în timpul anului		-	969	-	-	-	(969)	-
Constituire rezerve legale	15				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 2025 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE PENTRU ANUL
FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Note	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Profit net		88.240	42.492
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(48.435)	(40.438)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	9	(29.545)	(49.503)
Câștig din cedarea imobilizărilor corporale		(187)	2.023
Reluarea pierderii din depreciere pentru imobilizări corporale		(2.097)	(1.194)
Reluarea deprecierei investițiilor		(8.053)	-
Amortizare	9	673	1.736
Deprecierea stocurilor	11	-	(1.341)
Deprecierea creanțelor	13	2.165	(530)
Venituri financiare	24	(54.592)	(16.644)
Costuri financiare	24	34.296	28.144
Alte ajustări din tranzacții fără numerar		-	3.803
Impozit pe profit	25	8.719	(6.931)
Ajustări ale fondului de rulment		37.728	(30.162)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	13	1.426	9.843
Scăderea plăților anticipate	13	1.966	8.133
Scăderea/(creșterea) proprietăților imobiliare (stoc)	11	88.554	(52.536)
(Scădere)/creștere a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor contractuale	18	(54.063)	4.463
(Scăderea)/Creșterea provizioanelor	19	(156)	(66)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		77.533	(51.898)
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate filialelor	29	(3.726)	(1.927)
Rambursări de împrumuturi încasate de la filiale	29	3.420	2.810
Sume investite în filiale	29	(3.235)	1.513
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale	8	(1.481)	(530)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare	9	1.041	(17.966)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(2.763)	-
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	8	-	(2.853)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	8	303	213
Dividende încasate	29	49.633	3.770
Dobânzi încasate	29	1.280	2.590
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		44.472	(12.380)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare			
Încasări din împrumuturi	18	69.145	174.884
Rambursarea principalului împrumuturilor	18	(159.536)	(119.581)
Dividende plătite	29	-	-
Dobândă plătită	29	(29.748)	(25.894)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		(120.139)	29.409
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		1.866	(11.079)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	14	35.778	46.857
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	14	37.644	35.778

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
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:

	Țara de înregistrare	Natura activității	% dețineri IMPACT la 31 decembrie 2024	% dețineri IMPACT la 31 decembrie 2023
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL	România	Administrare imobile	66,90%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance & Sales SRL	România	Intermedieri financiare	99%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	100%
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Alliance Architecture SRL	România	Servicii de proiectare și arhitectură	51%	51,01%
R.C.T.I Company	România	Servicii de construcții	51%	51%
Impact Alliance Moldova SRL	România	Servicii de construcții	51%	51%

Societatea este una dintre primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare în România, fiind constituită în anul 1991 prin subscripție publică. În anul 1995, Societatea a introdus conceptul de ansamblu rezidențial pe piața românească. Din anul 1996, Societatea este listată la Bursa de Valori București (BVB).

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

2. 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 această ocazie a fost revocat dl. Lavinu Dumitru Beze și a fost ales dl. Sorin Apostol în funcția de Administrator.

Consiliul de Administrație a fost alcătuit din 5 (cinci) membri până la 28 aprilie 2024:

- Iuliana Mihaela Urdă, Președintele Consiliului de Administrație
- Intrepid Gem SRL, Administrator – reprezentat prin Petru Văduva
- Dan Octavian Voiculescu, Administrator
- Daniel Pandelescu, Administrator
- Sorin Apostol, Administrator

Din data de 29 aprilie 2024, dna Ruxandra – Alina Scarlat a fost înlocuită de dl. Dan Octavian Voiculescu pe o durată de un an, până la data de 28 aprilie 2025.

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.

În data de 31 mai 2024, s-a încheiat mandatul d-lui Constantin Sebeșanu cu poziția de Director General, și de asemenea și mandatul d-lui Sorin Apostol cu poziția de Director Executiv (COO), s-a terminat cu aceeași dată. Începând cu 1 iunie 2024, dl. Câmpeanu Richard Dan – Sebastian a preluat poziția de Director General Interimar până la data de 19 iunie 2025.

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

(a) Declarație de conformitate

Aceste situații financiare individuale au fost întocmite în conformitate cu Ordinul ministrului finanțelor publice nr.2844/2016 și modificările ulterioare („OMFP 2844/2016”). Conform OMFP 2884/2016 Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) reprezintă standarde adoptate în baza procedurii conform Regulamentului Comisiei Europene nr. 1606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea standardelor internaționale de contabilitate (IFRS adoptate de Uniunea Europeană). De asemenea, Societatea întocmește situații financiare consolidate în conformitate cu IFRS-UE, aprobate la aceeași dată cu aceste Situații Financiare separate.

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza continuității activității și pe baza costului istoric, cu excepția proprietăților imobiliare, care sunt prezentate la valoarea justă. Costul istoric se bazează, în general, pe valoarea justă a contraprestației acordate în schimbul bunurilor și serviciilor.

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. Pentru mai multe detalii cu privire la aspectele legate de schimbările climatice care afectează activitățile Grupului, vă rugăm să consultați raportul anual de sustenabilitate publicat pe site-ul Companiei. Acest raport nu face parte din situațiile financiare sau din Raportul anual.

(b) Principiul continuității activității

Societatea a întocmit previziuni pe baza activității anticipate în perioada următoare, având în vedere contractul de prevânzare în vigoare, evoluția anticipată a proiectelor sale imobiliare, precum și ieșirile de numerar contractuale și estimate.

Compania se așteaptă la o creștere a activității de dezvoltare pe parcursul anului 2025, întrucât intenționează să finalizeze Faza 5 a proiectului Greenfield Băneasa-Teilor, să lanseze dezvoltarea Fazei 4 a aceluiași proiect și să obțină autorizații de construire suplimentare pentru proiecte viitoare (Greenfield Băneasa UTR4 și Aria Verdi).

Compania a obținut autorizația de construire pentru Greenfield Copou Iași, iar în prezent se află în proces de obținere de finanțare cu instituții bancare precum și, în proces de negociere cu antreprenorii generali și arhitecți pentru optimizarea costurilor și calendarul construcției.

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

MONEDA FUNCȚIONALĂ DE PREZENT

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

4. POLITICI CONTABILE MATERIALE

Politicile contabile utilizate de Companie sunt conforme cu OMFP 2844/2016.

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

Mai jos este prezentat un rezumat al politicilor contabile materiale.

(a) Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar includ solduri de numerar, depozite de numerar și investiții pe termen scurt, foarte lichide, cu scadențe inițiale de trei luni sau mai puțin, care sunt ușor convertibile în sume cunoscute de numerar și care sunt supuse unui risc nesemnificativ de modificare a valorii.

(b) Creanțe comerciale

Creanțele comerciale sunt sume datorate de la clienți pentru veniturile din chirii și din comisioane pentru servicii de la chiriași și servicii de construcții în cursul normal al activității. Dacă colectarea este așteptată în patru ani sau mai puțin, acestea sunt clasificate ca active circulante. Dacă nu, acestea sunt prezentate ca active imobilizate. Creanțele comerciale sunt recunoscute inițial la valoarea justă, în general la valoarea

contraprestației care este necondiționată. Societatea deține creanțele comerciale cu scopul de a colecta fluxurile de numerar contractuale și, prin urmare, le evaluează ulterior la cost amortizat folosind metoda dobânzii efective. Creanțele comerciale sunt, de asemenea, supuse cerințelor de depreciere ale IFRS 9. Compania aplică abordarea simplificată IFRS 9 pentru măsurarea pierderilor de credit așteptate. Creanțele comerciale sunt anulate atunci când nu există o așteptare rezonabilă de recuperare. Indicatorii conform cărora nu există o așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, eșecul unui debitor de a se angaja într-un plan de rambursare cu Grupul.

(c) Stocuri și ciclul normal de funcționare

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

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

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

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

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

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

- | | |
|---|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Proprietăți rezidențiale | Identificare specifică |
| <input type="checkbox"/> Teren | Identificarea specifică |
| <input type="checkbox"/> Altele | Primul intrat, primul ieșit (FIFO) |

Compania își desfășoară activitatea într-o industrie în care produsele finite necesită mult timp pentru a se finaliza, prin urmare, conducerea a evaluat ciclul normal de funcționare al activității sale la 4 ani. Ca atare, tot stocul său, care urmează să fie realizat din vânzare în mai puțin de 4 ani de la data raportării, este considerat stoc pe termen scurt, în timp ce restul este clasificat drept proiecte viitoare. Infrastructura, inclusiv furnizarea infrastructurii și canalizarea, sunt clasificate ca stocuri sau proiecte viitoare, în conformitate cu proiectul la care se referă. Pentru mai multe detalii despre proiectele viitoare, vă rugăm să consultați Nota 10 – Proiecte viitoare.

(d) Imobilizări corporale

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

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

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

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

Costul imobilizării corporale include:

- Prețul de achiziție, inclusiv taxele legale și de brokeraj, taxele de import și taxele de achiziție nerambursabile.
- 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, configurare și testarea.
- Costurile estimate de dezmembrarea și scoaterea articolului și restaurarea șantierului.

Costurile imobilizărilor corporale sunt alocate prin amortizare pe perioadele în care s-a 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.

Durata de viață utilă estimată a imobilizărilor corporale pentru perioadele curente și comparative este după cum urmează:

- Clădiri: 40 ani
- Instalații și utilaje: 3-12 ani
- Amenajări și accesorii: 5-10 ani

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 amortizarea acumulată. Diferența dintre valoarea netă contabilă și orice încasări primite va fi recunoscută în situația profitului și pierderii.

(e) 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 împrumuturilor obținute de Societate.

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.

(f) Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare sunt proprietăți (terenuri și/sau clădiri) deținute cu intenția de a obține venituri din chirie sau pentru aprecierea capitalului (sau ambele), inclusiv investițiile imobiliare aflate în construcție în astfel de scopuri, sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacție. Investiția imobiliară include și terenuri cu utilizare viitoare nedeterminată. De regulă, Grupul achiziționează terenuri majore, întrucât modelul său de afaceri este acela de a construi proiecte mari (aproximativ 1.000 de unități per proiect), prin urmare termenul de obținere a autorizațiilor de construire necesare ar putea fi prelungit, timp în care condițiile inițiale pentru estimarea proiectelor s-ar putea modifica (creșterea prețurilor la construcție, strategia de management de dezvoltare, modificări ale legislației etc.). Ca atare, având în vedere probabilitatea rezonabilă ca parcelele de teren să nu fie utilizate conform intenției, conducerea recunoaște inițial terenurile majore în investiții imobiliare.

După recunoașterea inițială, investiția imobiliară este măsurată la modelul valorii juste, modificările valorii juste fiind recunoscute în profit sau pierdere.

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 decurge 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.

Deși, conducerea Societății evaluează în mod regulat cea mai bună utilizare a terenului menținut în investiții, transferul de la investiții imobiliare la stoc se face numai atunci când există o schimbare reală a utilizării, mai degrabă decât la modificări ale intențiilor unei entități.

Grupul transferă terenuri clasificate drept investiții imobiliare către stocuri în momentul în care există suficiente dovezi că incertitudinile care împiedicau anterior dezvoltarea au fost rezolvate sau au fost reduse semnificativ. Astfel de dovezi includ de obicei (dar nu se limitează la):

- Obținerea autorizațiilor de construire sau a autorizațiilor de reglementare valabile.
- Finalizarea și aprobarea planurilor detaliate de dezvoltare și a specificațiilor de proiect de către management.
- Angajamentul managementului de a începe proiectul, susținut de decizii sau rezoluții formale.
- Inițierea activităților de fond care demonstrează intenția de a vinde (de exemplu, identificarea companiilor de construcții, încheierea de contracte, obținerea de acorduri de finanțare specifice proiectului).

(g) Deprecierea activelor nefinanciare

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

Compania evaluează la sfârșitul fiecărei perioade de raportare dacă există vreun indiciu că un activ nefinanciar (altul decât creanțele de stoc și impozitul amânat) ar putea fi depreciat. Valoarea contabilă a activului este comparată cu valoarea recuperabilă. Dacă valoarea recuperabilă este mai mică decât valoarea contabilă, o pierdere din depreciere este recunoscută pentru diferența de profit sau pierdere.

(h) 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.

(i) Datorii curente

Datoriile curente includ partea curentă a datoriilor pe termen lung și descoperirile de cont bancar, dividendele declarate, alte obligații exigibile la cerere, creditele comerciale, cheltuielile înregistrate în avans, veniturile amânate și avansurile primite de la clienți. Compensarea activelor curente cu datoriile curente aferente nu este permisă. Datoriile comerciale care se estimează că vor fi decontate în cadrul ciclului normal de exploatare sunt clasificate ca datorii curente.

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.

(j) Provizioane și datorii contingente

Acele datorii 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.

(k) Evenimente ulterioare perioadei de raportare

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.

(l) 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. 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 controlul bunului a fost transferat către client, acest lucru este considerat a fi atunci când dreptul de proprietate trece către client la finalizarea legală. 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 ca exista o componentă semnificativă de finanțare în contractele cu clienții deoarece perioada dintre recunoașterea veniturilor și plată este aproape întotdeauna mai mică de un an, în număr limitat de cazuri, compania are și plăți în rate pe o perioadă mai mare de un an, dar acestea nu sunt semnificative.

Plata se face în tranșe fixe de 2.000 EUR (fără TVA) la semnarea rezervării inițiale a unității rezidențiale, 15% din prețul total al contractului la semnarea antecontractului de vânzare și suma rămasă la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, când controlul trece la client. În plus, conform clauzelor contractuale standard, clientul nu are dreptul să rezilieze contractul, sau la o rambursare corespunzătoare a avansului plătit. În cazuri specifice și izolate, Compania poate fi de acord să rezilieze contractul de pre-vânzare și să ramburseze avansul către client. În plus, odată cu semnarea contractului final de vânzare-cumpărare nu există nicio opțiune de rambursare, totuși clientul are dreptul la 2 ani garanții pentru calitatea unității rezidențiale livrate. Garanțiile sunt back-to-back, adică acestea sunt furnizate de către vânzător, dar vânzătorul transmite responsabilitatea antreprenorului general (RCTI Company SRL) care la rândul său se adresează subcontractantului responsabil cu lucrările și reparația corespunzătoare.

(ii) Venituri din sistemul de apă și canalizare

Societatea detine în cadrul proiectului Greenfield Baneasa sistemul de apă și canalizare. Veniturile din furnizarea apei sunt recunoscute în momentul realizării acestora, împreună cu cheltuielile cu apa facturate de furnizori. Societatea refacturează utilitățile cu o majorare care este calculată ca costuri administrative de întreținere a apei uzate plus un profit. Pretul facturat de Grup este aprobat de Autoritatea Nationala de Reglementare a Sectorului Energetic (ANRE).

(m) 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.

Compania în calitate de locatar

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 ajustare 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 13 - Împrumuturi.

Compania în calitate de locator

Contractele de leasing în care Grupul nu transferă în mod substanțial toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra unui activ sunt clasificate drept leasing operațional. Veniturile rezultate din chirii sunt contabilizate liniar pe durata contractului de leasing și sunt incluse în venituri în situația profitului sau pierderii datorită naturii sale operaționale.

(n) Moneda străină

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

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

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

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

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

(o) Instrumente financiare

Activele financiare cu fluxuri de numerar sunt doar plăți de principal și dobândă al căror model de afaceri este de a deține pentru colectarea fluxurilor 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 ulterior incluse 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).

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

(p) 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 amânat este recunoscut în ceea ce privește diferențele temporare dintre valorile contabile ale activelor și datorii în scopuri de raportare financiară și sumele utilizate în scopuri de impozitare.

Impozitul amânat nu este recunoscut pentru:

- a) Diferențele temporare privind recunoașterea inițială a activelor și datorii într-o tranzacție care:
 - nu este o combinație de întreprinderi; și
 - la momentul tranzacției nu afectează nici contabilitatea, nici profitul sau pierderea impozabilă și (ii) nu dă naștere la diferențe temporare egale impozabile și deductibile;
- b) Diferențele temporare legate de investițiile în filiale, asociate și acorduri comune în măsura în care Societatea este capabilă să controleze momentul inversării diferențelor temporare și este probabil ca acestea să nu se inverseze în viitorul previzibil; și
- c) Diferențe temporare impozabile apărute la recunoașterea inițială a fondului comercial.

Creanțele privind impozitul amânat sunt recunoscute pentru pierderi fiscale neutilizate, credite fiscale neutilizate și diferențe temporare deductibile în măsura în care este probabil ca profituri impozabile viitoare să fie disponibile pentru care acestea să poată fi utilizate. Profiturile impozabile viitoare sunt determinate pe baza inversării diferențelor temporare impozabile relevante. Dacă valoarea diferențelor temporare impozabile este insuficientă pentru a recunoaște în totalitate un activ de impozit amânat, atunci sunt luate în considerare profiturile impozabile viitoare, ajustate pentru reluările diferențelor temporare existente. Creanțele privind impozitul amânat sunt revizuite la fiecare dată de raportare și sunt reduse în măsura în care nu mai este probabil ca beneficiul fiscal aferent să fie realizat; astfel de reduceri sunt inversate atunci când probabilitatea unor profituri impozabile viitoare se îmbunătățește. Evaluarea impozitului amânat reflectă consecințele fiscale care ar urma din modul în care Societatea se așteaptă, la data de raportare, să recupereze sau să deconteze valoarea contabilă a activelor și datorii sale. În acest scop, valoarea contabilă a investiției imobiliare măsurată la valoarea justă se presupune a fi recuperată prin vânzare, iar Societatea nu a respins această prezumție.

Activele și pasivele privind impozitul amânat sunt compensate numai dacă sunt îndeplinite anumite criterii.

(q) Plată pe bază de acțiuni

Valoarea justă la data acordării a aranjamentelor de plată pe bază de acțiuni decontate prin acțiuni acordate angajaților este, în general, recunoscută ca o cheltuială, cu o creștere corespunzătoare a capitalurilor proprii, pe perioada de atribuire a premiilor. Suma recunoscută ca cheltuială este ajustată pentru a reflecta numărul de premii pentru care se așteaptă să fie îndeplinite condițiile de performanță aferente serviciului și non-piață, astfel încât suma recunoscută în cele din urmă se bazează pe numărul de premii care îndeplinesc condițiile de performanță aferente serviciului și non-piață la data de maturizare.

(r) Parte afiliată

Părțile sunt considerate afiliate atunci când una dintre părți, fie prin proprietate, drepturi contractuale, relație de familie sau altfel, are capacitatea de a controla sau influența în mod semnificativ cealaltă parte, direct sau indirect. Părțile afiliate includ persoane fizice care sunt proprietari principali, personalul cheie de conducere al filialelor Companiei și membrii Consiliului de Administrație și membrii familiilor acestora, precum și orice companie care este parte afiliată entităților Companiei.

(s) Măsurarea activelor financiare

La recunoașterea inițială, un activ financiar este clasificat ca fiind evaluat ulterior la: costul amortizat; FVOCI – investiții în datorii; FVOCI – investiție în capitaluri proprii; sau FVTPL.

Activele financiare nu sunt reclasificate ulterior recunoașterii lor inițiale, cu excepția cazului în care Societatea își schimbă modelul de afaceri pentru gestionarea activelor financiare, caz în care toate activele financiare afectate sunt reclasificate în prima zi a primei perioade de raportare după modificarea modelului de afaceri.

(t) Măsurarea datoriilor financiare

Datoriile financiare sunt evaluate la costul amortizat sau FVTPL. O datorie financiară este măsurată la FVTPL dacă este clasificată ca deținută pentru tranzacționare, este un instrument derivat sau este desemnată ca atare la recunoașterea inițială. Datoriile financiare la FVTPL sunt măsurate la valoarea justă, iar câștigurile și pierderile nete, inclusiv orice cheltuială cu dobânzile, sunt recunoscute în profit sau pierdere. Alte datorii financiare sunt ulterior evaluate la cost amortizat conform metodei dobânzii efective. Cheltuielile cu dobânzile și câștigurile și pierderile valutare sunt recunoscute în profit sau pierdere. Orice câștig sau pierdere la derecunoaștere este, de asemenea, recunoscut în profit sau pierdere.

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

În aplicarea politicilor contabile ale Societății, care sunt descrise în Nota 4, administratorilor li se cere să emită raționamente (altele decât cele care implică estimări) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și să facă estimări și ipoteze cu privire la valorile contabile ale activelor și pasivelor 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 și la 31 decembrie 2024. 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 oferit” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ;

- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul oferit pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 28.

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

O analiza de senzitivitate:

Investiții imobiliare în terenuri

Mai jos este prezentat impactul asupra evaluării incluse în bilanț la 31 decembrie 2024, precum și la 31 decembrie 2023 cât și câștigurile/pierderile pe investiții imobiliare înregistrate în contul de profit sau pierdere, ca urmare a unei (scăderi)/creșteri cu 5% a prețului pe mp. Tabelul de mai jos include prețurile cheie utilizate la determinarea rezultatelor analizei de sensibilitate:

2024

Teren	Lei/mp	+5% Lei/mp	-5% Lei/mp	+5% Valoare totală	-5% Valoare totală	Efectul creșterii	Efectul scăderii
Teren Greenfield Băneasa (București)	1.385	1.454	1.315	281.044	254.278	13.383	13.383
Teren Barbu Văcărescu (București)	7.569	7.948	7.191	202.066	182.822	9.622	9.622
Teren Blvd. Ghencea – Timișoara (București)	697	732	662	189.464	171.420	9.022	9.022
Altele (Neptun, Oradea)	139	146	132	9.075	8.211	432	432

2023

Teren	Lei/mp	+5% Lei/mp	-5% Lei/mp	+5% Valoare totală	-5% Valoare totală	Efectul creșterii	Efectul scăderii
Teren Greenfield Băneasa (București)	1.343	1.410	1.276	272.633	246.668	12.983	12.983
Teren Barbu Văcărescu (București)	7.482	7.856	7.108	199.729	180.707	9.511	9.511
Teren Blvd. Ghencea – Timișoara (București)	634	665	602	172.211	155.810	8.201	8.201
Altele (Neptun, Oradea)	130	137	124	8.542	7.728	407	407

Proprietăți

Mai jos este prezentată o analiză de sensibilitate a unei modificări de +/-0,5% a randamentului și a chiriei de 1 EUR/mp:

2024:

	Randament	(0,50%)	0,00%	0,50%
	Chirie/mp	7,00%	7,50%	8,00%
(5,00%)	19,9	21.880.518	20.400.462	19.106.866
0,00%	20,95	22.619.050	21.074.712	19.725.263
5,00%	22	23.400.000	21.748.963	20.343.660

2023:

	Randament	(0,50%)	0,00%	0,50%
	Chirie/mp	7,00%	7,50%	8,00%
(5,00%)	19,09	22.127.842	20.635.725	19.331.567
0,00%	20,09	22.890.825	21.335.582	19.976.462
5,00%	21,09	23.653.809	22.035.439	20.621.356

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

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

- Pentru terenurile Ghencea și Barbu Văcărescu, conducerea a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până la luarea deciziei de modificare a utilizării. În prezent există diverse inițiative întreprinse pentru a spori valoarea acelor active (inclusiv concepute de proiect și inițiative de obținere a autorizațiilor de construire, care sunt afectate de incertitudini politice), dar la 31 decembrie 2024 și până la data aprobării prezentelor situații financiare nu a fost luată nicio decizie fermă și formală de către Companie cu privire la utilizarea efectivă a acelor terenuri; în consecință, aceste active sunt clasificate drept investiții imobiliare la 31 decembrie 2024 (la fel la 31 decembrie 2023) 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 28.

(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. Proiectele viitoare cărora le sunt alocate costuri sunt doar cele a căror dezvoltare este sigură – adică terenul este deja inclus în stoc. Dacă există o schimbare în planurile de dezvoltare viitoare față de cele anticipate în prezent, atunci rezultatul ar fi fluctuații în recunoașterea costurilor și profitului pe diferite faze ale proiectului.

(v) Ciclul de exploatare

Ciclul de exploatare al Companiei este determinat pe baza naturii activităților sale de afaceri. Conducerea a exercitat o rațiune semnificativă în definirea ciclului de exploatare, care are un impact asupra clasificării activelor ca fiind curente sau necurente.

Raționament: Ciclul de exploatare este considerat a fi perioada dintre achiziția activelor pentru prelucrare și recunoașterea venitului. Pentru Societate, această perioadă este estimată la 4 ani.

Incertitudinea estimării: Determinarea ciclului de exploatare implică ipoteze cu privire la durata proceselor de producție, ratele de rotație a stocurilor și momentul încasării creanțelor. Modificările acestor ipoteze ar putea afecta în mod semnificativ clasificarea activelor.

Impact: Dacă ciclul de exploatare ar fi reevaluat pentru a fi mai lung/mai scurt de 4 ani, anumite active ar fi reclasificate ca active curente/imobilizate, ceea ce ar putea afecta ratele de lichiditate și alți indicatori financiari.

Dacă s-ar folosi ciclul de exploatare de 12 luni, stocurile curente estimate a fi realizate în 12 luni ar fi de 135.449 mii lei, iar 235.708 mii lei ar fi reclasificate în stocuri necurente viitoare.

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Modificări ale politicilor contabile și ale informațiilor care trebuie prezentate.

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare: Clasificarea datoriilor în datorii curente sau datorii pe termen lung (amendamente)

Amendamentele 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 datoriilor ca fiind curente sau pe termen lung. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 16 Contracte de leasing: Datoria care decurge din contractele de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății

- IAS 7 Situația fluxurilor de numerar și IFRS 7 Prezentarea instrumentelor financiare - Acorduri de finanțare a furnizorilor (amendamente). Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă. Conducerea a evaluat că amendamentele nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

- Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 *Amendamente la Clasificarea și Evaluarea Instrumentelor Financiare: Decontarea datoriilor prin sisteme de plăți electronice.*

A existat o diversitate în practică în ceea ce privește momentul recunoașterii și derecunoașterii activelor financiare și a datoriilor financiare, în special atunci când acestea sunt decontate folosind sistemul de plăți electronice. Amendamentele la IFRS 9 clarifică momentul în care un activ financiar sau o datorie financiară este recunoscută și derecunoscută. Conform modificărilor, o companie își derecunoaște, în general, datoriile comerciale la data decontării. În mod normal, aceasta este data la care plata este finalizată.

Modificările prevăd, de asemenea, o excepție opțională, care permite companiei să-și derecunoască plățile comerciale mai devreme decât data decontării, eventual la data la care plata este inițiată și nu poate fi anulată. Excepția este disponibilă atunci când compania utilizează un sistem de plată electronică care îndeplinește toate criteriile următoare:

- nicio capacitate practică de a retrage, opri sau anula instrucțiunea de plată;
- lipsa capacității practice de a accesa numerarul care urmează să fie utilizat pentru decontare ca urmare a instrucțiunii de plată; și
- riscul de decontare asociat sistemului de plată electronică este nesemnificativ.

Companiile pot alege să aplice excepția pentru plățile electronice, sistem cu sistem.

Clasificarea activelor financiare cu caracteristici legate de ESG

Conform IFRS 9, nu era clar dacă fluxurile de numerar contractuale ale unor active financiare cu caracteristici legate de ESG reprezentau SPPI, care este o condiție pentru evaluarea la cost amortizat. Acest lucru ar fi putut duce la evaluarea activelor financiare cu caracteristici legate de ESG la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere.

Amendamentele introduc un test SPPI suplimentar pentru activele financiare cu caracteristici contingente care nu sunt legate direct de o modificare a riscurilor sau costurilor de bază ale creditării – de ex. unde fluxurile de numerar se modifică în funcție de măsura în care împrumutatul îndeplinește un obiectiv ESG specificat în contractul de împrumut.

Conform modificărilor, anumite active financiare, inclusiv cele cu caracteristici legate de ESG, ar putea îndeplini acum criteriul SPPI, cu condiția ca fluxurile lor de numerar să nu fie semnificativ diferite de un activ financiar identic fără o astfel de caracteristică.

Amendamentele includ, de asemenea, informații suplimentare pentru toate activele și datoriile financiare care au anumite caracteristici contingente care:

- nu au legătură directă cu o modificare a riscurilor sau costurilor de bază ale creditării; și
- nu sunt evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere.

Instrumente legate contractual (CLI) și caracteristici fără recurs

Amendamentele clarifică caracteristicile cheie ale CLI și modul în care acestea diferă de activele financiare cu caracteristici fără recurs. Amendamentele includ, de asemenea, factori pe care o companie trebuie să-i ia în considerare atunci când evaluează fluxurile de numerar care stau la baza unui activ financiar cu caracteristici fără recurs (testul „look through”).

Prezentări privind investițiile în instrumente de capitaluri proprii

Amendamentele necesită prezentări suplimentare pentru investițiile în instrumente de capitaluri proprii care sunt măsurate la valoarea justă, cu câștigurile sau pierderile prezentate în alte elemente ale rezultatului global (FVOCI).

Societatea intenționează să aplice modificările începând cu 1 ianuarie 2026.

- Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de natură

Amendamentele permit ca contractele de energie electrică dependentă de natură, care sunt uneori denumite contracte de achiziție de energie din surse regenerabile (PPA), să fie reflectate mai bine în situațiile financiare. Amendamentele:

- Clarificarea aplicării scutirii pentru utilizare proprie la aceste contracte.
- Modificarea cerințelor contabilității de acoperire împotriva riscurilor pentru a permite ca contractele de energie electrică din surse regenerabile de energie dependente de natură să fie utilizate ca instrument de acoperire, dacă sunt îndeplinite anumite condiții.

Introduc cerințe suplimentare de prezentare pentru a permite investitorilor să înțeleagă impactul acestor contracte asupra performanței financiare a unei companii și a fluxului de numerar viitor. În prezent, Grupul nu utilizează nicio sursă de energie regenerabilă, dar intenționează să o facă în viitor, prin urmare intenționează să evalueze impactul modificărilor asupra situațiilor financiare și să aplice noul standard, dacă este cazul, începând cu 1 ianuarie 2026.

- IFRS 18 Prezentarea și prezentarea în situațiile financiare

IFRS 18 înlocuiește IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare. Modificările majore ale cerințelor sunt rezumate mai jos.

O situație mai structurată a profitului sau pierderii

IFRS 18 introduce subtotaluri definite recent „profit din exploatare” și „profit sau pierdere înainte de finanțare și impozit pe profit” și o cerință ca toate veniturile și cheltuielile să fie alocate între trei noi categorii distincte, bazate pe principalele activități comerciale ale unei companii: exploatare, investiții și finanțare.

Conform IFRS 18, companiile nu mai au voie să prezinte cheltuielile de exploatare doar în note. O companie prezintă cheltuielile de funcționare într-un mod care oferă „cel mai util rezumat structurat” al cheltuielilor sale prin:

- natură;
- funcție; sau

- folosind o prezentare mixtă.

Dacă orice cheltuieli de exploatare sunt prezentate pe funcție, atunci se aplică noi prezentări.

MPM – Prezentate și supuse auditului

IFRS 18 cere, de asemenea, ca unele măsuri „non-GAAP” să fie raportate în situațiile financiare. Acesta introduce o definiție restrânsă pentru Măsurile de performanță a managementului („MPM”), care impune ca acestea să fie:

- un subtotal de venituri și cheltuieli;
- utilizate în comunicări publice în afara situațiilor financiare; și
- reflectarea viziunii conducerii asupra performanței financiare.

Pentru fiecare MPM prezentat, companiile trebuie să explice într-o singură notă la situațiile financiare de ce măsura furnizează informații utile, cum este calculată și să o reconcilieze cu o sumă determinată conform Standardelor de Contabilitate IFRS.

Dezagregare mai mare a informațiilor

Noul standard include îndrumări îmbunătățite cu privire la modul în care companiile grupează informațiile în situațiile financiare. Aceasta include îndrumări privind măsura în care informațiile sunt incluse în situațiile financiare primare sau sunt dezagregate în continuare în note.

Companiile sunt descurajate să eticheteze articolele drept „altele” și li se cere să prezinte mai multe informații dacă continuă să facă acest lucru.

Alte modificări aplicabile situațiilor financiare primare

IFRS 18 stabilește profitul din exploatare ca punct de plecare pentru metoda indirectă de prezentare a fluxurilor de numerar din activitățile de exploatare și elimină opțiunea de clasificare a fluxurilor de numerar ale dobânzilor și dividendelor ca activități operaționale în situația fluxurilor de numerar (acest lucru diferă pentru companiile cu activități comerciale principale specificate). De asemenea, necesită ca fondul comercial să fie prezentat pe un nou rând în bilanț.

Tranziția

În situațiile sale financiare anuale întocmite pentru perioada în care noul standard este aplicat pentru prima dată, o entitate trebuie să prezinte, pentru perioada comparativă imediat anterioară acelei perioade, o reconciliere pentru fiecare element de pe rând din situația profitului sau pierderii între:

- sumele retratate prezentate aplicând IFRS 18; și
- sumele prezentate anterior aplicând IAS 1.

Compania intenționează să aplice noul standard începând cu 1 ianuarie 2027.

- IFRS 19 Filiale fără răspundere publică: prezentări de informații

IFRS 19 permite filialelor eligibile să aplice Standardele de Contabilitate IFRS cu cerințele de prezentare reduse ale IFRS 19.

O filială poate alege să aplice noul standard în situațiile sale financiare consolidate, separate sau individuale, cu condiția ca, la data de raportare:

- să nu aibă răspundere publică;
- societatea-mamă să întocmească situații financiare consolidate în conformitate cu Standarde de contabilitate IFRS.

O filială care aplică IFRS 19 trebuie să precizeze în mod clar în declarația sa explicită și fără rezerve de conformitate cu Standardele de Contabilitate IFRS că IFRS 19 a fost adoptat.

Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- Îmbunătățiri anuale ale standardelor IFRS – Volumul 11

În acest volum de îmbunătățiri, IASB aduce modificări minore la IFRS 9 Instrumente financiare și la alte patru standarde contabile. Modificările la IFRS 9 se referă la:

- un conflict între IFRS 9 și IFRS 15 Venituri din contracte cu clienții cu privire la evaluarea inițială a creanțelor comerciale; și
- cum un locatar contabilizează derecunoașterea unei datorii de leasing în conformitate cu punctul 23 din IFRS 9.

Modificările la IFRS 9 impun companiilor să evalueze inițial o creanță comercială fără o componentă de finanțare semnificativă la valoarea determinată prin aplicarea IFRS 15. Ele clarifică, de asemenea, că atunci când datoriile de leasing sunt derecunoscute conform IFRS 9, diferența dintre valoarea contabilă și contraprestația plătită este recunoscută în profit sau pierdere. Societatea intenționează să aplice modificările începând cu 1 ianuarie 2026.

- Amendamente la IFRS 10 și IAS 28: Vânzare sau aport de active între un investitor și entitatea asociată sau asociere în participație

Amendamentele clarifică faptul că, într-o tranzacție care implică o asociere sau o asociere în participație, gradul de recunoaștere a câștigului sau pierderii depinde de măsura în care activele vândute sau aduse constituie o întreprindere, astfel încât:

un câștig sau o pierdere sunt recunoscute în întregime atunci când o tranzacție între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participație implică transferul unui activ sau active care constituie o întreprindere (indiferent dacă sunt încorporate într-o filială sau nu), în timp ce un câștig sau o pierdere sunt recunoscute parțial atunci când o tranzacție între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participație implică active care nu constituie o întreprindere, chiar dacă aceste active sunt încorporate într-o filială. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

7. RETRATAREA ÎN SCOP DE COMPARAȚIE ȘI CORECTAREA ERORILOR DIN PERIOADE ANTERIOARE

Pe parcursul anului 2024, Compania a analizat și estimat retrospectiv ciclul de exploatare aplicabil care urmează să fie utilizat în prezentarea activelor și pasivelor sale și a concluzionat că ciclul de exploatare care urmează să fie utilizat pentru clasificarea activelor curente/imobilizate aferente proiectelor rezidențiale este de 4 ani. Astfel, stocurile aferente proiectelor care vor fi realizate într-o perioadă mai mare de 4 ani, în sumă de 34.081 mii lei, au fost reclasificate ca necurente tot la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2022.

Pe parcursul anului 2024, Compania a analizat și reclasificat retrospectiv alte venituri/cheltuieli din exploatare, net în două elemente rând diferite, ca alte venituri din exploatare și alte cheltuieli de exploatare. În plus, Grupul a eliminat elementul rând Amortizare și amortizare și a reclasificat amortizarea în Cheltuieli generale și administrative, precum și în Costul vânzării.

Următoarele tabele sintetizează impactul reclasificărilor descrise în acest capitol asupra situațiilor financiare ale Societății.

	Nota	Raportat anterior	Ajustare	Retratat
		miiRON	miiRON	miiRON
Venituri	20	61.535	-	61.535
Costul vânzării	20	(44.901)	(701)	(45.602)
Profit brut		16,634	(701)	15,933
Cheltuieli generale și administrative	22	(22.037)	(1.035)	(23.072)
Cheltuieli de comercializare		(2.346)	-	(2.346)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale, net	23	7.043	(7.043)	-
Alte venituri operaționale	23	-	16.817	16.817
Alte cheltuieli operaționale	23	-	(9.774)	(9.774)
Amortizare		(1.736)	1.736	-
Câștiguri din investiții imobiliare	9	49.503	-	49.503
Profit din exploatare		47.061	-	47.061
Venituri financiare		16.644	-	16.644
Cheltuieli financiare		(28.144)	-	(28.144)
Rezultat financiar net (pierdere)		(11.500)	-	(11.500)
Profit înainte de impozitare		35.561	-	35.561
Cheltuieli cu impozitul pe profit		6.931	-	6.931
Profit net		42.492	-	42.492

	Nota	31-Dec-23 Raportat anterior	Ajustare	31-Dec-23 Retratat
		miiRON	miiRON	miiRON
Imobilizări corporale		36.102	-	36.102
Imobilizări necorporale		217	-	217
Fond comercial		62.143	-	62.143
Active aferente dreptului de utilizare		1.061	-	1.061
Investiții imobiliare		726.852	-	726.852
Investiții în subsidiare		36.216	-	36.216
Proiecte viitoare	10	-	34.081	34.081
Total active imobilizate		862.591	34.081	896.672
Stocuri	11	499.039	(34.081)	464.958
Creanțe comerciale și alte creanțe		24.579	-	24.579
Plăți în avans și alte active circulante		6.721	-	6.721
Numerar și echivalente de numerar		35.778	-	35.778
Total active curente		566.117	(34.081)	532.036
Total active		1.428.708	-	1.428.708
Capital social		598.884	-	598.884
Prime de capital		41.462	-	41.462
Rezerve din reevaluare		-	-	-
Alte rezerve		39.642	-	39.642
Acțiuni proprii		(268)	-	(268)
Rezultatul reportat		203.955	-	203.955
Total capitaluri proprii		883.675	-	883.675
Datorii comerciale și alte datorii		337.546	-	337.546
Impozit amânat		6.203	-	6.203
Total datorii pe termen lung		417.669	-	417.669
Împrumuturi		51.528	-	51.528
Datorii comerciale și alte datorii		41.300	-	41.300
Datoria cu impozitul pe profit		(125)	-	(125)
Datorii aferente contractelor		34.374	-	34.374
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli		287	-	287
Total datorii curente		127.364	-	127.364
Total datorii		545.033	-	545.033
Total capitaluri proprii și datorii		1.428.708	-	1.428.708

	Nota	1-ianuarie-2023 Raportat anterior	Ajustare	1-ianuarie-2023 Retratat
		miiRON	miiRON	miiRON
ACTIVE				
Active imobilizate				
Imobilizări corporale		21.545		21.545
Imobilizări necorporale		114		114
Fond comercial		67.197		67.197
Active aferente dreptului de utilizare		1.485		1.485
Investiții imobiliare		678.669		678.669
Investiții în subsidiare		36.216		36.216
Proiecte viitoare	10	-	34.081	34.081
Total active imobilizate		805.226	34.081	839.307
Active circulante				
Stocuri	11	429.405	(34.081)	395.324
Creanțe comerciale și alte creanțe		33.892		33.892
Plăți în avans și alte active circulante		14.854		14.854
Numerar si echivalente de numerar		46.857		46.857
Total active curente		525.008	(34.081)	490.927
Total active		1.330.234	-	1.330.234
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII				
Capitaluri proprii				
Capital social		598.884		598.884
Prime de capital		40.493		40.493
Rezerve din reevaluare		3.001		3.001
Alte rezerve		38.318		38.318
Acțiuni proprii		(268)		(268)
Rezultatul reportat		160.755		160.755
Total capitaluri proprii		841.183		841.183
Datorii pe termen lung				
Împrumuturi		232.860		232.860
Datorii comerciale si alte datorii		12.260		12.260
Impozit amânat		81.058		81.058
Total datorii pe termen lung		326.178		326.178
Datorii curente				
Împrumuturi		97.491		97.491
Datorii comerciale și alte datorii		29.208		29.208
Datoria cu impozitul pe profit		(125)		(125)
Datorii aferente contractelor		35.946		35.946
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli		353		353
Total datorii curente		162.873		162.873
Total datorii		489.051		489.051
Total capitaluri proprii și datorii		1.330.234	-	1.330.234

8. IMOBILIZĂRI CORPORALE

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2024	40.457	2.577	1.688	3.268	47.989
Achiziții	-	512	449	-	961
Transferuri	(261)	8.673	-	(379)	8.033
Cedări	(134)	(169)	-	-	(303)
Sold la 31 decembrie 2024	40.062	11.594	2.137	2.888	56.681
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2024	9.810	1.496	580	-	11.886
Amortizarea în cursul anului	1.275	398	281	-	1.954
Transferuri	(2.207)	-	-	-	(2.207)
Amortizarea acumulată a cedărilor	(1.987)	(110)	-	-	(2.097)
Sold la 31 decembrie 2024	6.892	1.785	861	-	9.537
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2024	30.646	1.081	1.108	3.268	36.102
La 31 decembrie 2024	33.170	9.809	1.276	2.888	47.144

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
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 depreciere 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 depreciere	(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

Terenuri și clădiri:

Mișcările de terenuri și clădiri sunt reprezentate în principal de următoarele:

- transferul din produse în curs de execuție a terenului aferent clădirii de birouri IMPACT în valoare de 1.132 mii lei
- transferul din produse în curs de execuție a bazinului de retenție situat în Greenfield Băneasa, în valoare de 3.686 mii lei, cât și a camerelor tehnice aferente centralei termice ce deservește proiectului Greenfield Băneasa (Teilor) în valoare de 2.602 mii lei, în urma punerii în funcțiune a proiectului UTR3
- trecerea în inventar a terenurilor în valoare totală de 7.673 mii lei, în conformitate cu politica Grupului de deținere în inventar a terenurilor aferente infrastructurii, de care beneficiază proiectul Greenfield Băneasa. Costul unor astfel de terenuri de infrastructura este descărcat în costul vânzărilor – pentru mai multe detalii în Nota 4 – Politica contabilă materială – Stocuri.

Metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

La 31 decembrie 2024 a fost recepționată centrala termică ce deservește proiectului Greenfield Băneasa Teilor (UTR3) la o valoare de 8.673 mii lei.

Active în construcție:

Transferurile de imobilizări în construcție sunt reprezentate de lucrările la softul de contabilitate Charisma, în valoare totală de 379 RON, care au fost transferate la imobilizări necorporale.

Active gajate:

La 31 decembrie 2024, PPE în valoare totală de 36.667 mii lei erau gajate ca titluri de valoare pentru împrumuturi bancare, reprezentând terenuri și clădiri (31 decembrie 2023: 20.583 mii lei).

Contracte de leasing

	31 decembrie 2024		31 decembrie 2023	
	Număr contracte	Plăți fixe	Număr contracte	Plăți fixe
Autoturisme	-	-	19	100%
Total	-	-	19	100%

Active aferente dreptului de utilizare

	2024	2023
	Autoturisme	Autoturisme
Sold la 1 ianuarie	1.061	1.485
Intrări	-	-
Amortizare	(324)	(638)
Plăți contractuale	(742)	-
Ajustări de curs valutar	5	214
Sold la 31 decembrie	-	1.061

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

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

În 2024 contractele de leasing, reprezentând dreptul de folosire pentru 19 autoturisme în Impact SA au fost încheiate cu o valoare contabilă de 1.160 mii lei.

9. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare

	2024	2023
Sold la 1 ianuarie	726.852	678.669
Intrări prin achiziție	2.763	17.966
Transferuri din/in Stocuri și active imobilizate	(3.549)	(19.296)
Ajustări de valoare	(1.041)	-
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	29.545	49.503
Sold la 31 decembrie	754.571	726.852

Investițiile imobiliare cuprind în principal terenuri deținute în scopul aprecierii capitalului sau terenuri cu utilizare viitoare nedeterminată.

Intrările se referă în principal la servicii de arhitectură pentru investiții imobiliare în curs de dezvoltare – proiect Aria Verdi situat pe Bd. Barbu Văcărescu.

Transferuri din stocuri:

- 4.292 mii lei sunt reprezentați de costul cu deprecierea lucrărilor de arhitectură efectuate pentru conceptul anterior al proiectului care urmează să fie amplasat pe terenul Ghencea. Costul a fost anterior încadrat ca stoc deși terenul a fost clasificat ca investiție imobiliară; costurile de depreciere scade valoarea totală a investiției imobiliare
- teren aferent stației de spalare auto în valoare de 741 mii lei a fost transferat din stocuri în Investiții imobiliare, în urma recepției proiectului Greenfield Băneasa Teilor.

Cedarea în valoare de 1.041 mii lei reprezintă vânzarea unui imobil comercial în cadrul Greenfield Băneasa.

Per total, valoarea justă a terenurilor prezentate drept investiții imobiliare, precum și a clădirilor a crescut la sfârșitul anului 2024, cu 29.545 mii lei, în urma reevaluării efectuate de evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

Mai jos puteți găsi o defalcare a totalului proprietăților incluse în investiții imobiliare:

Activ	31 decembrie 2024		31 decembrie 2023	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	193.311	267.661	193.311	259.651
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	192.444	25.424	190.218
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara (București)	258.895	180.442	258.895	164.011
Alte (Neptun, Oradea)	62.022	8.643	62.472	8.135
Greenfield Plaza proprietate comercială (teren inclus)	21.521	105.384	21.521	104.838
Total	561.173	754.574	561.623	726.852

Comparativ cu anul precedent, la 31 decembrie 2024, defalcarea investițiilor imobiliare a fost reorganizată pentru a include toate terenurile și proprietățile din investiții imobiliare, precum și reducerile de valoare sau investițiile imobiliare în curs, care se referă la lucrări de concept realizate pentru potențiale proiecte viitoare. Pe parcursul anului 2024, defalcarea a inclus doar valoarea contabilă brută a terenului principal în investiții imobiliare.

Pentru anul 2024, Societatea a obținut venituri din chirii din investiții imobiliare (Greenfield Plaza) în valoare totală de 4.951 mii lei. Cheltuielile de exploatare aferente investiției imobiliare care au generat venituri din chirie sunt recuperate prin comisioane de servicii de la chiriași. Nu au fost înregistrate cheltuieli de exploatare pentru investiții imobiliare care nu au generat venituri din chirii.

Conducerea Societății analizează anual, la data bilanțului, condițiile de piață la acele momente de timp pentru a decide cea mai bună utilizare a terenului, și anume dacă acesta va fi folosit pentru a construi pentru a vinde sau pentru a construi pentru a închiria.

Având în vedere criteriile de clasificare conform IAS40 și așa cum este detaliat în nota 5 ii – Raționamente contabile critice (transferul de active atât din cât și către investiții imobiliare), societatea consideră că la sfârșitul anului 2024 existau dovezi suficiente ca utilizarea viitoare a terenului este incertă și, astfel, terenul trebuie clasificat ca și investiții și nu ca stocuri, în conformitate cu prevederile IAS 40 privind “terenurile deținute pentru o utilizare viitoare în prezent nedeterminată”.

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 28.

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2024 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 2024. 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 2024	Principalii parametri la 31 decembrie 2023
Teren din Greenfield Băneasa	<ul style="list-style-type: none">Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: de la 149 EUR/mp la 500 EUR/mpAjustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la - 59% reducere la +90% Premium	<ul style="list-style-type: none">Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 250 - 500 EUR/mpAjustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la - 36% reducere la +27% Premium
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	<ul style="list-style-type: none">Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile:	<ul style="list-style-type: none">Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile:

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	1.000 EUR/mp - 2.537 EUR/mp	1.000 EUR/mp - 2.537 EUR/mp
	<ul style="list-style-type: none"> Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -55% reducere la +80% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -35% reducere la +60% Premium
Teren din Bd. Ghencea	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 170 - 254 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri până la -82% 	<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%

Proprietatea Greenfield Plaza a fost reevaluată de Colliers, folosind metoda Fluxului de numerar redus. Principalele ipoteze utilizate sunt prezentate mai jos:

	31-Dec-24	31-Dec-23
Rata de actualizare	9,25%	9,25%
Rata de ocupare	Între 2% și 20%	Între 2% și 20%
Chirie (EUR/mp)	Între 1 și 150 EUR/mp/lună	Între 1 și 55 EUR/mp/lună
Randament	7,50%	7,50%

Valoarea contabilă terenurilor gajate la 31 decembrie 2024 este 379.896 mii lei și la 31 decembrie 2023 este 339.947 mii lei.

Terenul de investiții imobiliare deținut de Grup este situat în București. Prețurile în mp diferă în funcție de locație și dimensiunea terenului. În special, terenul situat în Barbu Văcărescu are un preț semnificativ mai mare față de restul terenurilor având în vedere amplasarea sa strategică, în cel mai exclusivist cartier al orașului.

10. PROIECTE VIITOARE

Compania își desfășoară activitatea într-o industrie în care produsele finite durează mult timp pentru a se finaliza, prin urmare, conducerea a evaluat ciclul normal de exploatare al activității sale la 4 ani. Ca atare, stocurile, care urmează să fie transformat în venituri în mai puțin de 4 ani de la data raportării, sunt considerate stocuri pe termen scurt, în timp ce restul sunt clasificate drept proiecte de viitoare. Clasificarea proiectelor viitoare a fost făcută în 2024, și prin urmare, cifrele din 2023 au fost retratate pentru a prezenta sume comparabile. Proiectele de conducte sunt compuse din terenuri pentru dezvoltarea proiectelor viitoare. Față de 31 decembrie 2023, în anul 2024 terenul deținut pentru dezvoltarea Boreal Constanța Faza 2, a fost trecut în stocuri, întrucât cea mai mare parte din inventarul corespunzător se va transforma în venituri în mai puțin de 4 ani.

	31-Dec-24	31-Dec-23	1-Ian-23
Greenfield Băneasa	31.293	27.147	27.147
Boreal Plus Constanța	-	6.934	6.934
	31.293	34.081	34.081

11 STOCURI

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	1 ianuarie 2023 *retratat
Produse finite și alte bunuri destinate vânzării	250.574	80.812	101.029
<i>Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:</i>			
Terenuri destinate proiectelor în construcție	35.383	52.387	54.845
Costuri de dezvoltare și construcție	85.201	331.759	239.450
	371.159	464.958	395.324

Stocurile sunt reprezentate de:

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	1 ianuarie 2023 *retratat
Proiect rezidențial Greenfield	317.324	378.638	284.054
Teren și proiect Constanța	53.835	83.032	100.993
Alte stocuri	-	3.288	10.277
	371.159	464.958	395.324

Estimările conducerii privind stocurile care urmează să fie realizate în mai puțin de 12 luni, precum și în mai mult de 12 luni de la data de raportare (31 decembrie 2024) sunt prezentate mai jos:

	A se realiza în 12 luni	A se realiza în mai mult de 12 luni
Proiectul rezidențial Greenfield	106.078	211.245
Teren și proiect Constanța	29.372	24.463
Total	135.449	235.708

Din totalul de 310.845 mii RON din Greenfield Băneasa, un total de 106.078 RON urmează să fie realizat în termen de 12 luni, pe baza estimărilor conducerii privind unitățile rezidențiale care urmează să fie vândute. În ceea ce privește proiectul Constanța, 29.372 mii lei reprezintă valoarea stocurilor estimate a fi realizate în următoarele 12 luni.

Terenurile cu o valoare contabilă de 35.383 mii lei la 31 decembrie 2024 (31 decembrie 2023: 52.387 mii lei) constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, precum și terenuri pe care Societatea intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 250.574 mii lei la 31 decembrie 2024 (31 decembrie 2023: 80.812 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate.

În urma recepției proiectului Greenfield Teilor, care cuprinde 732 de apartamente, 988 de locuri de parcare, infrastructură și o centrală termică, la 31 decembrie 2024, s-a mutat proiectul în valoare de 265.393 mii lei din produse în curs de execuție în produse finite.

Costul stocurilor vândute recunoscut în anul 2024 este 110.064 mii lei (2023: 44.969 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2024 a stocurilor gajate este de 377.963 mii lei (la 31 decembrie 2023: 144.077 mii lei). Creșterea semnificativă se datorează recepționării Proiectului Greenfield Băneasa Teilor, care anul trecut era în faza de construcție.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Teilor) este finanțată de OTP Bank. Dobânda

capitalizată în cursul anului 2023 în valoarea proiectelor este 9.664 mii lei. Proiectul a fost finalizat și recepționat, astfel în 2024 nu a fost capitalizată dobândă.

Conform prevederilor IAS23, costul aferent împrumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată ținând cont de totalul împrumuturilor generale obținute de Grup. Mai multe detalii despre creditele Societății sunt prezentate în Nota 17.

12. ACTIVE FINANCIARE

	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
Interese în entități afiliate și asociații	47.474	44.239
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate și asociații	-	(8.023)
	<u>47.474</u>	<u>36.216</u>

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociații:

	<u>31 decembrie 24</u>			
	<u>Procent deținere</u>	<u>Valoarea brută</u>	<u>Depreciere</u>	<u>Valoare contabilă</u>
Spatzoo Management	6,23%	3.345	-	3.345
Clearline Development and Management	100%	22.420	-	22.420
Bergamot Developments	100%	6.770	-	6.770
Bergamot Developments Phase II	100%	49	-	49
Impact Finance &Sales	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		<u>47.474</u>	<u>-</u>	<u>47.747</u>

	<u>31 decembrie 2023</u>			
	<u>Procent deținere</u>	<u>Valoarea brută</u>	<u>Depreciere</u>	<u>Valoare contabilă</u>
Spatzoo 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 &Sales	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		<u>44.239</u>	<u>(8.023)</u>	<u>36.216</u>

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Clearline Development&Management SRL deține restul de 93,77% în Spatzioo Management S.R.L. (fostul Actual Invest House SRL)

- 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 27 din Situațiile financiare consolidate);
- 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 & Sales S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Sales 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 arhitectură 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;
- 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.

La data de 31.12.2024 soldul activelor financiare a crescut cu 31%, respectiv 11.258 mii lei datorită următoarelor:

- reluarea deprecierei de 8.023 mii lei a investiției în Clearline în urma unei hotărâri favorabile a instanței de judecată în ceea ce privește proiectul LOMB Cluj – pentru mai multe detalii, vă rugăm să consultați Nota Contingențe

- majorarea capitalului social al Spatzioo în valoare de 3.235 mii lei. Efectul majorării de capital social a fost diminuarea datoriilor Spatzioo către Impact SA.

13. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale	11.643	1.335	-	-
Creanțe în legătură cu filialele	8.061	20.280	71.150	62.143
Debitori diverși	5	2.857	-	-
Creanțe împotriva Statului	66	107	-	-
	19.775	24.578	71.150	62.143

Creanțele pe termen lung reprezintă soldul împrumuturilor și dobânda aferentă acestora acordate de Societate către filialele sale. Detalii despre componenta sumei în Nota 29 – privind tranzacțiile cu părți afiliate.

La 31 decembrie 2024 societatea nu are creanțe comerciale și/sau alte creanțe gajate cu excepția chiriilor aferente spațiilor comerciale închiriate care sunt ipotecate în favoarea First Bank. Valoarea medie lunară a acestor creanțe este de 260 mii lei (excluzând veniturile din chirii de la Spatzioo pentru Wellness Club).

Informațiile despre expunerea grupului la riscurile de credit și de piață și pierderile din depreciere pentru creanțele comerciale sunt incluse în Nota 26.

14. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Conturi curente	37.630	35.726
Numerar	7	6
Avansuri de numerar	8	46
	37.644	35.778

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 9 mii lei (31 decembrie 2023: 9 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).

15. CAPITAL SOCIAL

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Capital subscris vărsat	591.235	591.420
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	598.699	598.884
Număr de acțiuni la sfârșitul perioadei	2.364.941.410	2.365.679.951

Numărul de acțiuni în emisiune s-a modificat în cursul anului 2024, ca atare pentru anul 2023, numărul de acțiuni a fost retratat în scopul calculării rezultatului pe acțiune. Consultați Nota 30 – Plăți bazate pe acțiuni pentru mai multe detalii.

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

	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	58,03%	57,76%
Swiss Capital SRL	10,07%	11,83%
Persoane juridice	20,61%	19,96%
Persoane fizice	11,29%	10,45%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Toate acțiunile sunt ordinare și au rang egal în raport cu activele reziduale ale Grupului. Valoarea nominală a unei acțiuni este de 0,25 lei. Deținătorii de acțiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, acestea fiind declarate la anumite momente din timp, și au dreptul la un vot pentru 1 acțiune în cadrul ședințelor Societății.

Pe parcursul anului 2024 au fost anulate un total de 738.541 acțiuni proprii, la valoarea nominală de 184 mii lei.

Rezervele constituite la nivelul Societății sunt detaliate mai jos:

	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
Rezerve legale	49.355	46.383
Rezerve statutare	(4.871)	(4.871)
Alte rezerve	-	78
	<u>44.484</u>	<u>41.590</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

Nu au fost distribuite dividende în anul 2024. 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. Societatea monitorizează capitalul utilizând indicatorul datorii 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 datorii 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 de 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 perioada încheiată la 31 decembrie 2024 și pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2023.

Indicatorul datorii la active la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 este prezentat mai jos:

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Rata de solvabilitate generală		
Împrumuturi	299.183	389.074
Fără: numerar și echivalente	(37.644)	(35.778)
Datoria netă	261.539	353.296
Total active	1.385.605	1.428.708
Datorie netă pe active	19%	25%

16. ACȚIUNI PROPRII

	2024	2023
Sold la 1 ianuarie	268	268
Achiziție acțiuni proprii	-	-
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	(268)	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-
Sold la 31 decembrie	-	268
	2024 (nr. de acțiuni)	2023 (nr. de acțiuni)
Sold la 1 Ianuarie	738.541	738.541
Achiziție acțiuni proprii	-	-
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	(738.541)	-
Plăți pe baza de acțiuni	-	-
Sold la 31 decembrie	-	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 2024, Societatea are în sold acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 268 mii lei (decembrie 2023: 268 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”).

Pentru ca acțiunile să fie acordate, Societatea trebuie să-și îndeplinească planul bugetar general pentru anul, iar angajații trebuie să activeze în cadrul Grupului de mai mult de 1 an. În 2024 și în 2023, bugetul Societății nu a fost îndeplinit, prin urmare Societatea nu se încadrează pentru nicio plată pe bază de acțiuni. Ca atare, nu au fost acordate acțiuni angajaților în cursul anului 2023 sau 2024.

17. ÎMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Societății, evaluate la cost amortizat.

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	31.256	264.485
Obligațiuni emise	87.178	72.537
Leasing	-	524
	118.435	337.546
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	180.703	51.103
Obligațiuni emise	46	46
Leasing	-	379
	180.749	51.528

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadența	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2023
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	32.737	32.740
Credit Value Investments	EUR	02-Oct-27	8.000	39.793	39.423
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	28-Feb-27	3.000	14.649	-
Total obligațiuni				87.178	72.163
Garanti BBVA	EUR	15-Jun-24	4.250	-	3.210
Garanti BBVA	EUR	30-Jun-24	4.500	-	6.396
Libra Internet Bank	EUR	05-Oct-24	4.000	-	1.813
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1.900	-	7.287
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	54.281	105.268
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	4.000	-	4.708
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	32.279	65.239
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	2.000	-	1.514
TechVentures Bank	EUR	06-Jan-25	2.000	-	3.592
Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	66.321	81.068
First Bank	EUR	29-Mar-29	3.500	13.234	16.695
First Bank	EUR	19-Apr-27	4.000	13.200	-
Libra Internet Bank	RON	15-Jun-26	14.000	-	1.788
Garanti BBVA	RON	31-Dec-26	17.395	-	17.394
Garanti BBVA	EUR	31-Dec-27	6.910	25.569	-
Total împrumuturi bancare				211.511	315.962
Leasing					
Leasing	RON			-	903
Total Leasing				-	903
Dobândă				494	46
Total				299.183	389.074

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2024	72.209	315.962	903	389.075
Trageri	14.910	54.235	-	69.145
Rambursare împrumuturi	-	(158.630)	(907)	(159.537)
Cheltuiala cu dobânda	(8.301)	(22.301)	(27)	(29.784)
Dobânda plătită	8.194	22.301	27	29.641
Reținerea impozitului la sursă	553	-	-	553
Diferențe curs valutar	107	(56)	5	55
Sold la 31 decembrie 2024	87.672	211.511	-	299.183

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2023	72.209	315.962	903	389.075
Trageri	39.346	135.538	-	174.884
Rambursare împrumuturi	-	(119.213)	(368)	(119.581)
Cheltuiala cu dobânda	(3.324)	(22.534)	(51)	(25.909)
Dobânda plătită	3.318	22.534	51	25.903
Diferențe curs valutar	262	1.894	21	2.177
Sold la 31 decembrie 2023	72.208	315.963	903	389.074

În decembrie 2020, Societatea a desfășurat o emisiune de obligațiuni de tip Plasament Privat în valoare de 6.580 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 2021 pe Piața Reglementată a BVB .

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 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 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 septembrie 2022, Societatea a contractat 4 credite denominate 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 IMPACT SA a oferit spre subscriere 80 de obligațiuni la purtător Seria IMP27 („Obligațiunile”), fiecare cu o valoare nominală de 100.000,00 EUR (o sută de mii de euro) și o valoare nominală totală de 8.000.000,00 EUR (opt milioane de euro). Obligațiunile au fost alocate investitorilor instituționali – consorțiu de mai multe fonduri de investiții, dintre care activele sunt administrate de CVI Dom Maklerski sp. z o.o. Compania poloneză sub numele comercial CVI Trust sp. z o.o., cu sediul în Varșovia, Polonia, acționează ca administrator de securitate. Valoarea cuponului este variabilă, iar dobânda este EURIBOR 1 lună+ 8,75%. Data scadenței este 2 octombrie 2027.

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.

În februarie 2024, următoarele datorii au fost contractate de către Societate:

- un credit denominat în RON de la First Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 4 milioane EUR, cu maturitate de 36 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna aprilie 2024.

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

În iunie 2024 Societatea a contractat un credit denominat în EUR de la Garanti Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 6,9 milioane EUR, cu maturitate de 3 ani de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna iulie 2024.

În decembrie 2024 Compania a contractat un împrumut în EUR de la Libra Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (fond de lucru). Valoarea împrumutului este de 7 milioane EUR, cu o scadență de 3 ani de la acordare. Nu au avut loc extrageri la 31 decembrie 2024.

Împrumuturile bancare ale Companiei sunt supuse unor indicatori financiari, cum ar fi Raportul de acoperire a serviciului datoriei (DSCR), Loan to Value (LTV), Datoria netă față de totalul activelor, Datoria netă față de capitaluri proprii. În cazul încălcării acordurilor financiare, contractele includ perioadă de remediere, creșterea marjei sau renegocierea condițiilor de împrumut.

Toți indicatorii financiari au fost îndepliniți la 31 decembrie 2024 și la 31 decembrie 2023.

Valoarea de piață a datoriiilor 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. În 2024 contractele de leasing au fost închise, iar o parte dintre mașini au fost vândute.

Rata dobânzii este fixa. Se plătesc rate fixe pe toata durata contractului

18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii pe termen lung		
Rețineri datorate terților	6.857	6.203
	6.857	6.203
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	3.729	9.019
Datorii în relația cu părțile afiliate	5.341	28.435
Datorii fiscale	4.730	3.285
Datorii către angajați	545	560
Alte datorii	31	1
	14.377	41.300
TOTAL	21.235	47.503
Datorii aferente contractelor/ Avansuri primite de la clienți	10.685	38.894
Venituri amânate	(59)	1.662
TOTAL	10.627	40.556

Soldul avansurilor primite de la clienți a scăzut la 31 decembrie 2024, comparativ cu 31 decembrie 2023 cu 28.209mii lei, în principal ca urmare a faptului ca în octombrie 2024 au început vânzările pentru proiectul Greenfield Teilor, astfel avansurile au fost stornate pentru înregistrarea veniturilor din vânzări. Detalii suplimentare despre avansurile încasate de la clienți se găsesc în Nota 20.

Informații cu privire la expunerea Societății la riscul valutar și la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale și altor datorii, sunt prezentate în nota 26.

19. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 ianuarie 2024	271	16	287
Provizioane constituite în cursul perioadei	-		
Provizioane reluate în cursul perioadei	(156)	-	(156)
Sold la 31 decembrie 2024	115	16	131
	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 131 mii lei sunt reprezentate de provizioane pentru concedii neefectuate.

20. VENITURI

Veniturile Societății:

	12 luni 2024	12 luni 2023
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și a terenurilor	150.795	52.348
Venituri din servicii	4.912	5.134
Venituri de la clienți	155.706	57.482
Venituri din chirie	7.232	4.053
Total	162.938	61.534

	12 luni 2024	12 luni 2023
Costul bunurilor vândute	104.744	37.814
Costul serviciilor	2.863	5.943
Costuri aferente serviciilor de închiriere	2.678	1.845
	110.285	45.602

La data de 31 decembrie 2024 Societatea avea 125 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 71.318 mii lei. Toate aceste apartamente sunt finalizate la 31 decembrie 2024 și se estimează ca se vor transforma în venituri în perioada următoare. Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit depozite în valoare de 10.685 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor, în situația poziției financiare

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 – Greenfield Băneasa (320 locuințe, 177.856 mii lei valoare pachet) și 6% sunt aferente proiectelor finalizate – Boreal Constanța (20 de locuințe, 11.972 mii lei valoare a pachetelor). Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit depozite în valoare de 34.374 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor, în situația poziției financiare. Din stocul total la 31 decembrie 2023, soldul de 20 de apartamente Boreal a fost convertit în vânzări până la sfârșitul anului 2024, în timp ce în Greenfield Băneasa, pentru care au început vânzările în octombrie 2024, 201 de contracte au fost convertite în venituri.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	12 luni 2024	12 luni 2023
Greenfield Băneasa	112.494	17.172
Boreal Plus Constanța	36.640	35.176
Altele	1.661	-
	150.795	52.348

În 2024 IMPACT a vândut 271 unități, dintre care 201 apartamente în Greenfield Băneasa 63 apartamente și 4 case în proiectul Boreal Plus Constanța, precum și alte 3 spații comerciale. Unitățile vândute au generat venituri de 150.795 mii RON.

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. Veniturile din chirii sunt realizate prin închirierea spațiilor comerciale din centrul

comunitar Greenfield Plaza (4.951 mii lei în 2024 și 3,427 mii lei în 2023) și din închirierea apartamentelor (2,280 mii lei în 2024 și 626 mii lei în 2023). Apartamentele închiriate sunt vândute nu sunt păstrate ca investiție imobiliară, dat fiind faptul că modelul de business pune la dispoziție spre vânzare toate apartamentele clienților.

21. CHELTUIELI DUPĂ NATURĂ

	31-Dec-24	31-Dec-23
Modificări ale stocurilor de produse finite și lucrări în curs	95.187	36.502
Cheltuieli cu angajații	11.170	13.253
Consultanță	8.444	7.346
Costurile de infrastructură	9.015	3.071
Materii prime și consumabile	7.296	7.303
Impozite	3.795	1.913
Amortizare	2.317	1.098
Mentenanță	1.832	1.207
Publicitate	1.988	2.346
Cedare de bunuri	2.013	5.550
Cheltuieli cu chirii	225	102
Alte	1.096	1.103
Total	144.379	80.794

22. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	12 luni 2024	12 luni 2023
Consumabile	2.160	681
Servicii prestate de terți	9.762	8.462
Costuri cu personalul	8.763	12,371
Amortizare	3.423	1,668
	24.108	23,182

23. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare

	12 luni 2024	12 luni 2023
Alte venituri din exploatare	4.224	83
Profit din cedarea imobilizărilor	775	4.893
Ajustarea valorii investițiilor	8.023	-
Ajustarea valorii creanțelor	30	-
Compensarea deprecierei stocurilor	12.417	6.900
Ajustarea valorii stocurilor	1.491	1.341
Alte compensații	-	3.600
	26.961	16.817

Pe parcursul anului 2024, Grupul a înregistrat 12.417 RON ca compensare a reducerii valorii stocurilor în urma deciziei pronunțate de Curte în cursul anului privind proiectul Lomb (pentru mai multe detalii despre litigii a se vedea Nota 28 – Contingente). Mai jos puteți găsi o defalcare a sumei înregistrate de Companie:

- 7.219 mii lei înregistrate de Impact SA ca dobânzi și alte compensații
- 5.198 mii lei înregistrată de Impact SA drept compensare pentru stocurile depreciate

În plus, Societatea a înregistrat o reversare a deprecierei investiției în filiala sa Clearline, ca urmare a câștigării dosarului Cluj.

Alte cheltuieli din exploatare

	<u>12 luni 2024</u>	<u>12 luni 2023</u>
Alte cheltuieli din exploatare	28	153
Cheltuieli cu taxe diverse	3.795	1.913
Pierdere din cedarea imobilizărilor	2.013	5.500
Penalități și despăgubiri	187	80
Ajustarea valorii creanțelor	2.165	(1.423)
Ajustarea valorii imobilizărilor	-	1.863
Ajustarea valorii stocurilor	-	-
Sponsorizări	-	26
	<u>8.188</u>	<u>9.774</u>

24. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	<u>12 luni 2024</u>	<u>12 luni 2023</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(30.103)	(18.609)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(1.502)	(8.294)
Alte cheltuieli financiare	(2.691)	(1.241)
Total cheltuieli financiare	<u>(34.296)</u>	<u>(28.144)</u>
Venituri din dobânzi	4.473	4.260
Venituri din diferențe de curs valutar	1.148	8.614
Alte venituri financiare	50.445	3.770
Total venituri financiare	<u>56.065</u>	<u>16.644</u>
Total rezultat financiar, net	<u>21.769</u>	<u>(11.500)</u>

Comparativ cu 2023, în 2024 cheltuiala cu dobânzile a crescut cu 11.494 mii lei. Acest lucru se datorează faptului că în 2024 dobânzile au fost înregistrate în contul de rezultat, nu capitalizate în valoarea proiectelor (nu au existat proiecte eligibile pentru capitalizare). De asemenea, veniturile financiare au crescut cu 46.675 mii lei, față de aceeași perioadă a anului trecut, în mare parte datorită dividendelor primite de la societățile afiliate în valoare de 39.069 mii lei.

25. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
(Cheltuiala) /venit cu impozitul pe profit amânat	7.255	6.931
Impozit pe profit curent	1.340	-
Total cheltuieli cu impozitele	<u>8.595</u>	<u>6.931</u>

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

	<u>12L2024</u>	<u>12L2023</u>
Profit înainte de impozitare	<u>96.835</u>	<u>35.561</u>

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locală a entității(16%)	(16%)	(15.494)	16%	(5.690)
Cheltuieli si alte ajustări nedeductibile	(2%)	(1.486)	16%	5.057
Venituri neimpozabile	11%	10.715	16%	(9.804)
Diferențe de impozit amânat	-	-	16%	17.368
Stimulente fiscale	1%	1.247	16%	-
Pierderile din anul curent pentru care nu este recunoscut impozit amânat	(4%)	(3.650)	16%	-
Modificări ale estimărilor legate de anii anteriori	0%	73	16%	-
	(9%)	(8.595)	7%	6.931

(iii) Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat

	31 decembrie 2024		31 decembrie 2023	
	Bază impozabilă	Impozit	Bază impozabilă	Impozit
Imobilizări corporale	-	-	(7.691)	(1.231)
Investiții imobiliare	515.581	82.493	495.456	79.273
Stocuri	-	-	-	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	(2.279)	(365)	(1.665)	(266)
Alte rezerve	-	-	-	-
	513.302	82.128	486.100	77.776
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat	(5.961)	(954)	(24.103)	(3.856)
	507.342	81.175	461.997	73.920

(iv) Mișcări în soldurile impozitului amânat

	Sold la 31 decembrie 2024					
	Sold net la 01.01.2024	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2024						
Imobilizări corporale	(1.231)	1.231	-	-	-	-
Investiții imobiliare	79.273	3.220	-	82.493	-	82.493
Creanțe comerciale și alte creanțe	(266)	(98)	-	(365)	(365)	-
Stocuri	-	-	-	-	-	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(3.856)	2.903	-	(954)	(954)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	73.920	7.255	-	81.175	(1.318)	82.493
		-				
	Sold la 31 decembrie 2023					
	Sold net la 01.01.2023	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2023						
Imobilizări corporale	(223)	(1.008)	-	(1.231)	(1.231)	-
Investiții imobiliare	84.912	(5.639)	-	79.273	-	79.273
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	573	-	(266)	(266)	-
Stocuri	(2.343)	2.343	-	-	-	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	(3.200)	-	(3.856)	(3.856)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	80.916	(6.931)	-	73.920	(4.123)	79.273

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

26. 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	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
Creanțe comerciale și alte creanțe	14	90.859	81.334
Numerar și echivalente de numerar	15	37.644	35.778
		<u>128.503</u>	<u>117.112</u>

Reconcilierea creanțelor comerciale prezentate mai sus cu creanțele comerciale din bilanț:

	<u>31-Dec-24</u>	<u>31-Dec-23</u>
Creanțele comerciale prezentate pentru riscul de credit	90.859	81.334
Creanțe de la autoritățile fiscale	66	106
	<u>90.925</u>	<u>81.440</u>

Creanțe comerciale și alte creanțe

Societatea nu este expusă la nicio concentrare a riscului de credit.

Pierderile de credit așteptate pentru creanțele comerciale sunt măsurate prin aplicarea modelului

simplificat conform IFRS 9. Compania utilizează o matrice de provizioane prin aplicarea segmentării pentru a capta experiența istorică semnificativ diferită a pierderilor de credit pentru diferite segmente de clienți. Matricea provizioanelor se bazează pe experiența istorică a pierderilor, dar este, de asemenea, ajustată pentru a reflecta informații despre condițiile actuale și previziuni rezonabile și sustenabile ale condițiilor economice viitoare. În plus, 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, inclusiv riscul de neplată caracteristic domeniului de activitate și al țării în care își desfășoară activitatea clientul, având în vedere că 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.

Societatea stabilește o rezervă pentru depreciere care reprezintă estimările sale privind pierderile la creanțe comerciale și alte creanțe (a se vedea Nota 14).

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

	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
România	90.859	81.334
	90.859	81.334

Pierderile din depreciere

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	<u>31 decembrie 2024</u>			<u>31 decembrie 2023</u>		
	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta
Neajunse la scadență	85.385	-	85.385	72.514	-	72.514
Restante între 1–30 de zile	1.553	-	1.553	2.504	-	2.504
Restante între 31–90 de zile	990	-	990	2.252	-	2.252
Restante între 91–120 de zile	66	-	66	2.661	-	2.661
Restante între 121–365 de zile	1.529	(405)	1.124	1.403	-	1.403
Restante mai mari de un an	3.616	(1.874)	1.742	2.806	(2.806)	-
	93.138	(2.279)	90.859	84.140	(2.806)	81.334

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2024 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 2024, Societatea a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 37.644 mii lei (31 decembrie 2023: 35.778 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.

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 decembrie 2024	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	299.183	299.183	128.213	50.539	120.430	-
Datorii comerciale și alte datorii	16.505	16.505	9.647	6.857	-	-
	315.688	315.686	137.861	57.396	120.430	-
Estimări de dobânzi viitoare	41.098	41.098	15.692	13.489	11.917	-
Total	356.786	356.784	153.552	70.885	132.347	-

31 decembrie 2023	Valoare contabilă	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

Reconcilierea datoriilor comerciale prezentate mai sus cu datoriile comerciale din bilanț:

	31-Dec-24	31-Dec-23
Datorii comerciale expuse riscului de lichiditate	16.505	44.218
Datorii către autoritățile statului	4.730	3.285
	21.235	47.503

(b) 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 (euro) raportat conducerii Societății în baza politicii de gestionare a riscului este următorul:

	<u>31 decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	-	-
Numerar și echivalente de numerar	14.222	13.463
	14.222	13.463
Datorii monetare		
Împrumuturi	292.063	368.953
Datorii comerciale și alte datorii	-	406
	292.063	369.359
Expunere netă	(277.841)	(355.896)

Societatea nu a încheiat contracte de acoperire 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:

	<u>31-Dec-24</u>	<u>12L 2024</u>	<u>31-Dec-23</u>	<u>12L 2023</u>
EUR	4,9741	4,9746	4,9746	4,9464

Analiza de senzitivitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Această analiză este bazată pe variațiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le consideră posibile în mod rezonabil la sfârșitul perioadei de raportate. Această analiză presupune ca toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	<u>31 decembrie 2024</u>			<u>31 decembrie 2023</u>		
	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Efectul deprecierii</u>	<u>Efectul aprecierii</u>	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Efectul deprecierii</u>	<u>Efectul aprecierii</u>
Active și datorii monetare	(277.841)	(27.784)	27.784	(355.896)	(35.590)	35.590

Riscul de rată a dobânzii

	31 decembrie 2024				31 decembrie 2023			
	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda
Active monetare								
Creațe comerciale și alte creațe	90.859	-	56.101	34.758	81.334	-	55.796	25.538
Numerar și echivalente de numerar	37.644	-	-	37.644	35.778	-	35.778	-
	128.503	-	56.101	72.402	117.112	-	91.574	25.538
Datorii monetare								
Împrumuturi	292.063	244.677	47.386	-	388.171	355.385	32.740	-
Leasing	-	-	-	-	903	-	903	-
Datorii comerciale și alte datorii	16.505	-	-	16.505	47.378	-	-	47.378
	308.567	244.677	47.386	16.505	436.406	355.385	33.643	47.378

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-24	31-Dec-23
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	93.745	91.574
Datorii financiare	47.386	(33.643)
	46.360	57.931
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii	244.677	(355.385)
	(244.677)	(355.385)

Analiza de senzitivitate 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 de sensivitate a instrumentelor cu rată variabilă

O posibilă modificare cu 100 de puncte de bază la data raportării ar putea crește sau reduce rezultatul raportat cu 2.447 mii lei (în 2023: 3.554 mii lei). Această analiză presupune ca toate celelalte variabile, în special diferențele de curs valutar rămân neschimbate.

	<i>Profit / (Pierdere)</i>	
	100 bp creștere	100 bp scădere
31 Decembrie 2024		
Instrumente cu rata variabila	2,447	(2,447)
	<i>Profit / (Pierdere)</i>	
	100 bp creștere	100 bp scădere
31 Decembrie 2023		
Instrumente cu rata variabila	3.554	(3.554)

27. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, Societatea nu avea angajamente de capital contractate.

Cu toate acestea, Societatea este angajată în angajamente contractuale prin contractele de pre-vânzare pe care le încheie cu clienții săi pentru vânzarea de locuințe dezvoltate (a se vedea Nota 20 – Venituri, pentru mai multe detalii despre contractele de pre-vânzare).

28. CONTINGENȚE

Litigii

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

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

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

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

Societatea Impact Developer & Contractor 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.

La termenul din 23 aprilie 2024, Curtea de Apel Cluj a pronunțat Hotărârea 198, astfel:

„Admite apelul declarat de apelanta reclamantă Impact Developer & Contractor S.A. în contradictoriu cu intimații Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, împotriva sentinței civile nr. 2013/23.12.2020 și a sentinței civile nr. 381/24.02.2021, ambele pronunțate de Tribunalul Specializat Cluj în dosarul nr. 79/1285/2012, pe care le schimbă în tot, în sensul că: Admite cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost precizată, formulată de apelanta reclamantă Impact Developer & Contractor S.A. în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și, în consecință: Dispune rezilierea contractului cadru nr. 55423/04.07.2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și societatea Impact Developer & Contractor S.A. Obligă intimații pârâți la plata către societatea Impact Developer & Contractor S.A. a sumei de 4.597.447,38 lei cu titlu de despăgubiri, precum și la plata dobânzii legale aferente în sumă de 5.454.461,52 lei calculată pentru perioada 01.09.2010-13.09.2022, urmând a se calcula în continuare dobânda legală aferentă până la plata efectivă a debitului principal. Obligă intimații pârâți la plata către Societate a sumei de 291.675,57 lei cu titlu de cheltuieli de judecată efectuate la fond. Obligă intimații pârâți la plata către Societate a sumei de 58.089,79 lei cu titlu de cheltuieli de judecată în apel.”

Hotararea este definitivă și executorie.

Împotriva Hotărârii intimații Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca au formulat recurs.

La termenul din 31 octombrie 2024 Înalta Curte de Casație și Justiție a pronunțat Hotărârea 1966, astfel:

„Respinge recursul declarat de recurenții-pârâți Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca împotriva deciziei civile nr. 198/2024 din 23 aprilie 2024, pronunțate de Curtea de Apel Cluj – Secția a II-a civilă, ca nefondat. Respinge recursul declarat de recurenta-reclamantă Impact Developer & Contractor S.A. împotriva aceleiași decizii, ca inadmisibil. Obligă recurenții-pârâți Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca la plata sumei de 22.195,58 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, către recurenta-reclamantă Impact Developer & Contractor S.A.,,

Hotărârea este irevocabilă. Ca urmare a deciziei, pârâta a plătit Societății o sumă totală de 11.945.625 lei care este reprezentată de 4.597.116 lei daune și 6.976.548 lei cheltuială cu dobânzi. În urma tranzacției menționate mai sus, Societatea a înregistrat la Alte venituri din exploatare următoarele sume 7.219 mii lei drept dobândă și alte daune, 5.198 mii lei drept compensare pentru deprecierea stocurilor și 8.023 RON ca Reluare a deprecierei investițiilor.

b) Litigiul inițiat de Fundația EcoCivica

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

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

La termenul de judecată din data de 31.05.2024, instanța a rămas în pronunțare asupra excepțiilor invocate de Impact SA.

Instanța de judecată a soluționat, la data de 14.08.2024, o serie de excepții (mijloace de apărare într-un proces civil) invocate atât de către Societate, cât și de către alți pârâți din cauză.

Instanța de judecată a apreciat că cererile formulate de Fundația EcoCivica privind suspendarea și anularea Autorizațiilor de construire sunt prescise și au fost respinse ca prescise, iar cererile privind suspendarea Autorizațiilor de construire, formulate de ceilalți reclamânți, au fost respinse ca fiind lipsite de obiect. Avizul de Mediu 01/16.05.2019 rămâne valabil și produce efecte juridice depline.

Instanța de judecată a acordat termen pentru data de 11.04.2025.

În plus, conducerea consideră că toate procedurile judiciare pentru promovarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal de la acel moment au fost îndeplinite. Argumentele conducerii se bazează pe faptul că o parte din clădirile deja construite în baza autorizației de construire a căreia se solicită anularea, au fost deja comandate de către autoritățile locale nominalizate – Primăria Municipiului București, respectiv Inspectoratul în Construcții București și intabulate în cartea funciară. Prin urmare, nu a fost înregistrat niciun provizion în legătură cu litigiul la 31 decembrie 2024.

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 în anul 2018 și să deschidă definitiv accesul public între Aleea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu. Drumul specificat este folosit de comunitatea Grenfield Baneasa pentru a facilita accesul în cartier.

Următorul termen este stabilit pentru data de 01.04.2025.

29. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIATE

a) Filialele Societății

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

Denumire	Țara de origine	Obiectul de activitate
Clearline Development and Management S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Spatzoo 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 & Sales 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	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Alliance Architecture SRL	România	Activități de proiectare și arhitectură
Impact Alliance Moldova SRL	România	Activități de construcții
R.C.T.I Company SRL	România	Activități de construcții

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru anii încheiați la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2024.

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 datoriile și creanțe reciproce datorită modului de asociere a garanțiilor cu împrumuturile acordate. Soldul acestor creanțe era de 27.261 mii lei la 31 decembrie 2023. La 31 decembrie 2024, acest contract de finanțare a fost încheiat.

Solduri centralizate	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale	776	1.342
Soldul dobânzii împrumuturilor	15.049	12.188
TVA – grup fiscal	6.473	6.750
Dividende de încasat	812	-
Creanțe – termen scurt	23.921	20.280
Datorii comerciale	(746)	(1.174)
Alte datorii	(6.472)	(27.261)
Datorii – termen scurt	(7.218)	(28.435)
Împrumuturi acordate filialelor	56.101	55.796
Reducerea capitalului social (Bergamot Developments)	-	6.348
Creanțe – termen lung	56.101	62.144
Expunere netă	70.862	53.989

Tranzacții centralizate	12 luni 2024	12 luni 2023
Venituri din dividende	50.445	3.770
Venituri din servicii	2.766	2.553
Venituri din dobânzi	4.140	4.209
Achiziția de bunuri sau servicii	(1.767)	(90.074)
Costul cu dobânzile	(459)	-
	55.124	(79,542)

Vânzarea de bunuri și servicii	Tranzacții pentru perioada de 12 luni încheiată la		Sold la	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	2.471	2.505	776	1.340
Clearline Development and Management	8	6	-	-
Bergamot Developments	8	6	-	-
Bergamot Developments Phase II	8	6	-	-
Impact Finance & Sales	8	6	-	-
Greenfield Copou Residence	7	6	-	1
Greenfield Copou Residence Phase II	7	6	-	-
Greenfield Property Management	8	6	-	-
Aria Verdi Development	8	6	-	1
Impact Alliance&Arhitecture	-	-	-	-
R.C.T.I. Company	234	-	-	-
	2.766	2.553	766	1.342

Achiziții de bunuri și servicii	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 12 luni încheiată la		Sold la	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	1.666	1.024	2	1.010
R.C.T.I. Company	102	90.074	743	164
	1.767	91.098	746	1.174

	Sold la	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Împrumuturi acordate		
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	712	462
Bergamot Developments Phase II	4.699	7.299
Greenfield Copou Residence	50.476	48.035
Greenfield Copou Residence Phase II	22	-
Aria Verdi Development	32	-
Impact Finance	145	-
Greenfield Property Management	15	-
	56.101	55.796

	Sold la	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor		
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	77	40
Bergamot Developments Phase II	1.702	2.590
Greenfield Copou Residence	13.269	9.558
	15.049	12.188

	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 12l încheiată la	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Venituri din dobânzi		
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	37	24
Bergamot Developments Phase II	391	579
Greenfield Copou Residence	3.713	3.606
	4.140	4.209

	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 12l încheiată la	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Dividende primite		
Filiale		
R.C.T.I. Company	2.727	-
Bergamot Developments Phase II	7.722	-
Bergamot Developments	39.996	3.570
Impact Finance	-	200
	50.445	3.770

	Sold la	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Împrumuturi primite de la filiale		
Clearline Development and Management	1.130	1.130
R.C.T.I. Company	-	3.700
	1.130	4.830
	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 12l încheiată la	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Cheltuieli cu dobânzile		
R.C.T.I. Company	459	-
	459	-
Alte datorii	31-Dec-24	31-Dec-23
Greenfield Copou Residence	54	65
Bergamot Developments	1.216	1.334
Bergamot Developments Phase II	3.605	3.803
Spatzioo Management	157	163
R.C.T.I. Company	1.549	1.385
Total	6.473	6.750
Tranzacții de Grup TVA	31-Dec-24	31-Dec-23
Bergamot Developments Phase II	4.535	7.482
Bergamot Developments	1.937	15.600
R.C.T.I. Company	-	3.747
Greenfield Copou Residence	-	187
Spatzioo Management	-	245
Total	6.472	27.261

b) Tranzacții cu membri cheie ai conducerii

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

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2024 a fost în suma totală de 2.317.272 RON (2023: 2.841.177 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare care este parte din raportul anual al Grupului.

	31-Dec-24	31-Dec-23
	lei	lei
Beneficii pe termen scurt	2.317.272	2.841.177
Beneficii la terminarea contractului	-	-
Alte beneficii pe termen lung	-	-
Beneficii după terminarea contractului	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-
Total	2.317.272	2.841.177

Remunerația administratorilor, pentru perioada care se încheie la 31 decembrie 2024, se aprobă de Adunarea Generală a Acționarilor.

c) Tranzacții cu acționarii

În 2024, Societatea nu a declarat sau plătit dividende către acționari.

Următoarele tranzacții au fost încheiate în anul 2024 cu acționarul majoritar sau parte afiliată Impact SA:
- tranzacție de 10.302 mii lei cu Stegar Investment SRL (societate controlată de Gheorghe Iaciu), pentru achiziția a 19 unități locative și locuri de parcare corespunzătoare în Boreal Plus Constanța.

30. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

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 mii de acțiuni nominative („Acțiunile Rezervate”). Nu au fost acordate plăți pe bază de acțiuni în 2023 sau 2024.

31. AUDITORUL IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

KPMG Audit SRL a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 29 aprilie 2024, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2024, 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 2024, auditorul statutar KPMG Audit SRL a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 140.400 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). Alte servicii referitoare la tranzacțiile inter-company au fost contractate în 2024. Acele servicii au fost în sumă de 5,000 EUR reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

În 2023, auditorul statutar a fost Ernst & Young Assurance Services S.R.L., care a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 126.200 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale individuale și consolidate ale Societății și ale filialelor și filialelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Alte servicii referitoare la tranzacțiile inter-company au fost contractate în 2024. Acele servicii au fost în sumă de 5.500 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.

32. EVENIMENTE ULTERIOARE

a) Închiderea facilității de creditare de la OTB Bank

La data de 28 februarie 2025, IMPACT SA a închis împrumutul cu OTP Bank contractat pentru dezvoltarea proiectului Greenfield Băneasa Teilor. La 31 decembrie soldul creditului bancar era de 86.560 mii lei.

Împrumutul a fost rambursat integral cu o lună înainte de data scadenței

b) Utilizarea împrumutului de la Libra Bank

Facilitatea de credit Libra Bank în valoare de 7.000 mii EUR, care a fost semnată în decembrie 2024 de către Companie, a fost utilizată integral la 28 februarie 2025, pentru a completa suma necesară închiderii facilității de credit OTP Bank.

c) Facilitate de împrumut de la acționarul majoritar

O facilitate de împrumut în valoare de 15.000 mii lei a fost acordată de Gheorghe Iaciu, acționarul majoritar al Societății în februarie 2025. Facilitatea are o scadență de 1 an și o dobândă fixă de 6,95%. Suma utilizată până la zi a fost de 8.000 mii lei, pentru nevoile de capital de lucru.

d) Închidere facilitate de credit intra-grup

Pe data de 18 martie 2025 a fost rambursată integral o facilitate de credit oferită de Societate subsidiarei, Bergamot Developments II. La 31 decembrie 2024 soldul principalului era în valoare de 4.699.407 lei.

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

DECLARATIE

in conformitate cu prevederile art.30 din Legea contabilitatii nr.82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31/12/2024 pentru:

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Judetul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Drumul Padurea Mogosoaia, Nr. 31-41, tel. 0212307570

Numar din registrul comertului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): 4110--Dezv.(promovare) imobiliara

Cod unic de inregistrare: 1553483

Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilitatii nr.82/1991, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al SC Impact Developer& Contractor imi asum raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale individuale la 31/12/2024 si confirm urmatoarele:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Semnatura

DECLARAȚIE

Subsemnății Mihaela Iuliana Urdă, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație, Dan Sebastian Campeanu, în calitate de Director General și Claudiu Bistriceanu, în calitate de Director Financiar al Impact Developer & Contractor S.A. (în continuare „Societatea”), având în vedere art. 63 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și art. 223 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare,

Prin prezenta declarăm ca, după cunoștințele noastre, situațiile financiar-contabile anuale (individuale și consolidate) la 31 decembrie 2024 întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale Societății și respectiv ale subsidiarelor sale incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare, și Rapoartele Consiliului de Administrație (asupra situațiilor financiare consolidate întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 cu modificările și clarificările ulterioare) cuprind o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor Societății și respectiv ale subsidiarelor sale incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

Președinte al Consiliului de Administrație

Mihaela Iulia Urda

Director General

Dan Sebastian Campeanu

Director Financiar

Claudiu Bistriceanu