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 *retratat	01 ianuarie 2023 *retratat
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 ŞI 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 *retratat	01 ianuarie 2023 *retratat
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 acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă Președinte CA	**Dan Sebastian Câmpeanu** Director general	**Claudiu Bistriceanu** Director financiar

		Perioadă de 12 luni încheiată la	
	Nota	**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 acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă	**Dan Sebastian Câmpeanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director general	Director financiar

	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 acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	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 acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUȚIA 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 imobilizari corporale		(2.097)	(1.194)
Reluarea deprecierii investițiilor		(8.053)	-
Amortizare	9	673	1.736
Deprecierea stocurilor	11	-	(1.341)
Deprecierea creantelor	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 si 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 imobilizari 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 acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă	**Dan Sebastian Câmpeanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director general	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	% deținere IMPACT la 31 decembrie 2024	% deținere 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 Romania, 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 deleagă 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. Laviniu 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 Pandele, 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 propietatilor 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 ciclu 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:

Proprietăți rezidențiale	Identificare specifică
Teren	Identificarea specifică
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 in cadrul proiectului Greenfield Baneasa sistemul de apa si 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 deprecierii.

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 datoriilor 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 datoriilor într-o tranzacție care:

- nu este o combinare de întreprinderi; şi
- la momentul tranzacției nu afectează nici contabilitatea, nici profitul sau pierderea impozabilă si (ii) nu dă naștere la diferențe temporare egale impozabile și deductibile;

b) Diferențele temporare legate de investițiile in filiale, asociate si acorduri comune in măsura in care Societatea este capabil sa controleze momentul inversării diferențelor temporare si este probabil ca acestea sa nu se inverseze in viitorul previzibil; şi

c) Diferențe temporare impozabile apărute la recunoașterea inițiala 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 datoriilor 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 ofertat” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ;

- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 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 concepte 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 alti 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 Societatii.

• 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 Societatii

• 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 Societatii.

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 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; şi
- 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; şi
- nu sunt evaluate la valoarea justa 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;
- functie; 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; şi
- 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; şi
- 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; şi
- 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 Societatii.

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 vânzărilor	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 si 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**
		337.546	-	337.546
Datorii comerciale si alte datorii		6.203	-	6.203
Impozit amânat		73.920	-	73.920
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 ŞI 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 descarcat 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, in valoare totala 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	**Plăti fixe**	**Număr contracte**	**Plăti 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 in 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 reprezentati de costul cu deprecierea lucrărilor de arhitectură efectuate pentru conceptul anterior al proiectului care urmează să fie amplasat pe terenul Ghencea. Costula fost anterior încadrată 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 si, astfel, terenul trebuie clasificat ca și investiții și nu ca stocuri, in conformitate cu prevederile IAS 40 privind "terenurile deținute pentru o utilizare viitoare în prezent nedeterminată".

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri in Nota 28.

Procesele 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	• Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: de la 149 EUR/mp la 500 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -59% reducere la +90% Premium	• 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	• Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile:	• 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	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	• 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%	• 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 si 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 in 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, si 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
Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:			
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 in 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 dec 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 110.064mii 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

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Interese în entități afiliate și asociații	47.474	44.239
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate și asociații	-	(8.023)
	47.474	**36.216**

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociații:

				31 decembrie 24
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă
Spatzioo 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		**47.474**	**-**	**47.747**

				31 decembrie 2023
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă
Spatzioo 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		**44.239**	**(8.023)**	**36.216**

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 deprecierii 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:

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
	%	%
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%
	100,00%	**100,00%**

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 Societatii.

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

Rezervele constituite la nivelul Societății sunt detaliate mai jos:

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Rezerve legale	49.355	46.383
Rezerve statutare	(4.871)	(4.871)
Alte rezerve	-	78
	44.484	**41.590**

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:

Rata de solvabilitate generală	**31 decembrie 2024**	**31 decembrie 2023**
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 in timpul anului	(738.541)	-
Plăti 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 plăti 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 si 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 si membrii conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație si directorii Societății, in scopul menținerii si motivării acestora precum si cu scopul recompensării lor pentru activitatea desfășurată in 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 Societatii 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., plătibilă 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 pană 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%, plătibilă 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 îndeplniți la 31 decembrie 2024 și la 31 decembrie 2023.

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

In august 2021 Societatea a semnat un contract cadru de leasing cu Porsche Leasing Romania IFN SA pentru livrarea a 19 autoturisme electrice. In mai 2022, autoturismele au fost livrate si 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 in 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 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 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 parcările, 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 spatiilor comerciale din centrul

comunitar Greenfield Plaza (4.951 mii lei în 2024 și 3,427 mii lei în 2023) si 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 deprecierii 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 – Contingențe). 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 deprecierii investiției în filiala sa Clearline, ca urmare a câștigării dosarului Cluj.

Alte cheltuieli din exploatare

	12 luni 2024	12 luni 2023
Alte cheltuieli din exploatare	28	153
Cheltuieli cu taxe diverse	3.795	1.913
Pierdere din cedarea imobilizărilor	2.013	5.500
Penalități si despăgubiri	187	80
Ajustarea valorii creanțelor	2.165	(1.423)
Ajustarea valorii imobilizărilor	-	1.863
Ajustarea valorii stocurilor	-	-
Sponsorizări	-	26
	8.188	**9.774**

24. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	12 luni 2024	12 luni 2023
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	**(34.296)**	**(28.144)**
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	**56.065**	**16.644**
Total rezultat financiar, net	**21.769**	**(11.500)**

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

	2024	2023
(Cheltuiala) /venit cu impozitul pe profit amânat	7.255	6.931
Impozit pe profit curent	1.340	-
Total cheltuieli cu impozitele	8.595	6.931

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

	12L2024	12L2023
Profit înainte de impozitare	**96.835**	**35.561**

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**

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	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale și alte creanțe	14	90.859	81.334
Numerar și echivalente de numerar	15	37.644	35.778
		128.503	**117.112**

Reconcilierea creanțelor comerciale prezentate mai sus cu creanțele comerciale din bilanț:

	31-Dec-24	31-Dec-23
Creanțele comerciale prezentate pentru riscul de credit	90.859	81.334
Creanțe de la autoritățile fiscale	66	106
	90.925	**81.440**

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 geografica a fost:

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
România	90.859	81.334
	90.859	**81.334**

Pierderile din depreciere

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	31 decembrie 2024			31 decembrie 2023		
	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 intre 1–30 de zile	1.553	-	1.553	2.504	-	2.504
Restante intre 31–90 de zile	990	-	990	2.252	-	2.252
Restante intre 91–120 de zile	66	-	66	2.661	-	2.661
Restante intre 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 cat 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 contabila	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 contabila	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	388.125	388.125	51.102	194.223	141.790	1.009
Datorii comerciale și alte datorii	47.378	47.378	41.175	6.203	-	-
Leasing	903	903	379	524	-	-
	436.406	**436.406**	**92.656**	**200.950**	**141.790**	**1.009**
Estimări de dobânzi viitoare	62.573	62.573	29.776	17.083	15.714	-
	499.988	**499.988**	**122.432**	**218.033**	**157.505**	**1.009**

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 romanesc), 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:

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
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:

	31-Dec-24	12L 2024	31-Dec-23	12L 2023
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.

	31 decembrie 2024			31 decembrie 2023		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
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								
Creanțe comerciale și alte creanțe	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:

Instrumente cu rată fixă	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
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 sensitivitate a instrumentelor cu rată variabilă

O posibilă modificare cu 100 de puncte de bază la data raportării ar putea creste 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.

	Profit / (Pierdere)	
31 Decembrie 2024	**100 bp creștere**	**100 bp scădere**
Instrumente cu rata variabila	2,447	(2,447)

	Profit / (Pierdere)	
31 Decembrie 2023	**100 bp creștere**	**100 bp scădere**
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 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 Justitie a pronunțat Hotărârea 1966, astfel:

„Respinge recursul declarat de recurenții-pârâți Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca şi 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 aceleiaşi decizii, ca inadmisibil. Obligă recurenții-pârâți Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca si 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, Socitatea 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 deprecierii 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 pârați din cauză.

Instanța de judecată a apreciat că cererile formulate de Fundația EcoCivica privind suspendarea și anularea Autorizațiilor de construire sunt prescrise si 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 si 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 activității lor sunt prezentate în cele ce urmează:

Denumire	Țara de origine	Obiectul de activitate
Clearline Development and Management S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Spatzioo Management S.R.L.	România	Administrare proprietăți
Bergamot Developments S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Bergamot Developments Phase II S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Finance & Sales S.R.L.	România	Activități secundare intermedierilor 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 datorii și creanțe reciproce datorita 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 31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	Sold la 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 31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	Sold la 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**

Împrumuturi acordate	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2023
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**

Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2023
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**

Venituri din dobânzi	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 12l încheiată la 31 decembrie 2024	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 12l încheiată la 31 decembrie 2023
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**

Dividende primite	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 12l încheiată la 31 decembrie 2024	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 12l încheiată la 31 decembrie 2023
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	
Împrumuturi primite de la filiale	**31 decembrie 2024**	**31 decembrie 2023**
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	
Cheltuieli cu dobânzile	**31 decembrie 2024**	**31 decembrie 2023**
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 in anul 2024 a fost in 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 lei	**31-Dec-23 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 recompensări, 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 utilizata pana 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 acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă Președinte CA	**Dan Sebastian Câmpeanu** Director general	**Claudiu Bistriceanu** Director financiar