

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

RAPORT TRIMESTRUL 1 — 2025 —



IMPACT

www.impactsa.ro

CUPRINS

SCOPUL IMPACT	3
ASPECTE RELEVANTE T1 2025	4
PERFORMANȚĂ FINANCIARĂ ȘI OPERAȚIONALĂ	5
PORTOFOLIU DE PROIECTE	6
ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2025	20
REZULTATE FINANCIARE LA 31 MARTIE 2025	26
ANEXA 1	28

SCOPUL IMPACT

CINE SUNTEM?

Cel mai longeviv dezvoltator imobiliar, cu **33 de ani de activitate** pe piața din România. Ne-am remarcat de-a lungul istoriei noastre drept o companie inovatoare, **care creează tendințe în real estate**, fiind **promotorul conceptului de ansamblu rezidențial** și **prima companie imobiliară listată la Bursa de Valori București** în urmă cu 28 de ani.

CREATOR DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE, INTEGRATE

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

Având experiența a peste 17 ansambluri rezidențiale de mari dimensiuni, țintim să devenim cel mai important dezvoltator imobiliar rezidențial din regiune dezvoltând **PROIECTE REZIDENȚIALE SUSTENABILE** la scară largă.

VALORILE NOASTRE reflectă cel mai bine ADN-ul companiei:

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

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

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

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

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

MOTIVAȚIE. Suntem dedicați dezvoltării de proiecte rezidențiale prioritizând calitatea, confortul și siguranța. Ne motivează nu doar să construim locuințe, ci să cream **spatii în care oamenii se simt “acasă”**, din prima zi și pentru multe generații.



ASPECTE RELEVANTE T1 2025

OPERAȚIONAL ȘI FINANCIAR

Operațional

- Grup integrat pe verticală
 - Proiectare și autorizare: Impact Alliance Architecture SRL
 - Dezvoltare: Impact Developer & Contractor SA
 - Antreprenor general: R.C.T.I. Company SRL
 - Administrare proprietăți: Spazioo Management SRL
 - Intermediere financiară: Impact Finance & Sales SRL

Financiar

- Proprietăți rezidențiale: 87 de unități vândute în T1 2025 la o valoare de 55,1 mLEI
- Construcții și alte servicii: 30,5 mLEI
- Chirii: 1,4 mLEI

Activ net IFRS

969 mLEI

Valoare justă activ net*

1,277 mLEI

Vânzări

86,9 mLEI

Marja Brută

22,7 mLEI

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

PERFORMANȚĂ FINANCIARĂ ȘI OPERAȚIONALĂ



FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- În primele 3 luni din 2025, grupul a vândut 87 de unități, în valoare totală de aproximativ 10,93 milioane euro, cu o creștere de 235% în comparație cu primele 3 luni din 2024. Creșterea semnificativă a vânzărilor este rezultatul livrării locuințelor recent recepționate din Greenfield Băneasa.
- Marja brută a grupului s-a menținut constantă în primele 3 luni din 2025, la 26%, în timp ce profitul brut înregistrat la nivel consolidat a fost de 22,21 milioane lei.
- Valoarea de piață a activelor nete la 31.03.2025 este de 969 milioane lei, în timp ce valoarea ajustată la valoarea de piață a fost 1,277 milioane lei.
- Gradul de îndatorare al grupului IMPACT a păstrat trendul descendent, scăzând de la 22% la 31.12.2024, la 18% la 31.03.2025, în linie cu scăderea soldului creditelor cu 78,9 milioane lei.
- Impact deține un portofoliu total de terenuri de 84,1 ha, parte din acest teren putând fi folosit pentru dezvoltarea a 10.000 de locuințe în cadrul a 5 proiecte distincte: GREENFIELD Băneasa (faze noi), BOREAL Plus (faze noi), GREENFIELD Copou Iași, ARIA VERDI și GREENFIELD West. La data raportării, IMPACT are autorizație de construire pentru încă 1.961 de unități ce au o valoare de piață estimată de management la 284 milioane euro.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA - BUCUREȘTI



+ 6.600 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	3.418
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.03.2025	2.948
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	435
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	2.796
SCB în construcție și pregătire (mp)	359.939

Unități în construcție se referă la proiectele cu autorizație de construire

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

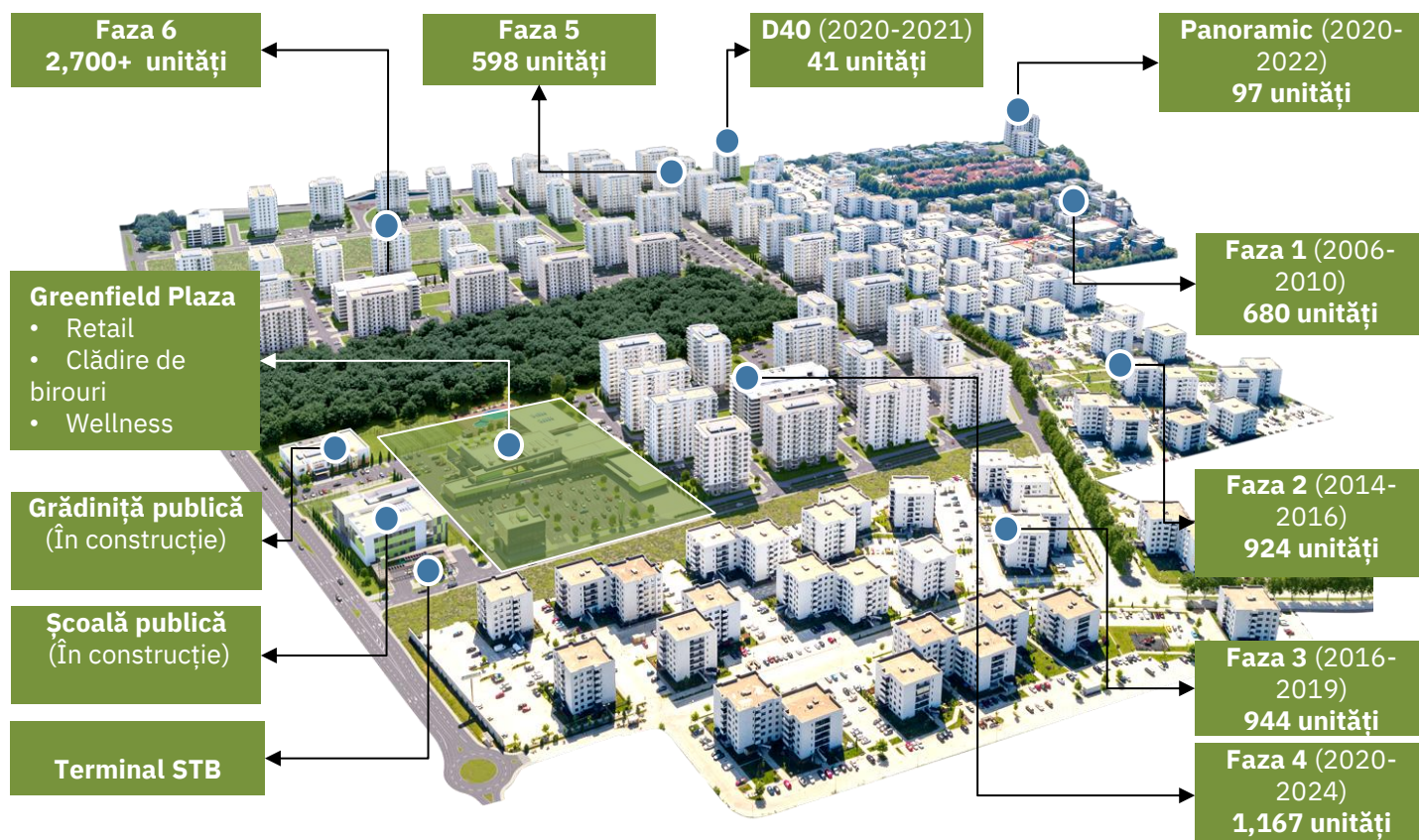
Suprafața Construită Brută estimată a proiectului, excluzând parcarile și suprafața construită subterană. Conceptele proiectelor pentru care nu au fost obținute încă autorizații de construcție, și implicit SCB, respectiv numărul de unități al acestora sunt revizuite frecvent pentru a răspunde cât mai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

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

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

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA - BUCUREȘTI



Premii

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

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA - BUCUREȘTI



LOCAȚIE UNICĂ

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



FACILITĂȚI

+8.700 mp spații de fitness și wellness;

+5.000 mp spații comerciale;

+180.000 mp spații verzi:

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

+8.000 locuri de parcare;

Scoală și grădiniță de stat în construcție;

Acces controlat: pază 24/7;

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

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



AUTORIZAȚII

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

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



FAZE DE DEZVOLTARE

Primele 3 faze, inclusiv Panoramic, însumând 2.686 de locuințe, au fost finalizate până în 2022. Unitățile rămase urmează să fie dezvoltate în etape până în 2031. La sfârșitul T1 din 2025, din cele 1.167 de unități cu autorizație de construire, 732 au fost finalizate, 250 erau în construcție, iar restul sunt în plan să înceapă construcția în 2025.



ESG

“Orașul de 15 minute”

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

Apartamente construite la standarde BREEAM Excellent și nZEB

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

Energie regenerabilă

- Parc fotovoltaic
- Panouri solare

Mobilitate verde

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

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD PLAZA BĂNEASA - BUCUREȘTI



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

Galerie comercială

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

Wellness Club by Greenfield

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

Alte funcțiuni

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

ESG

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

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

PORTOFOLIU DE PROIECTE

LUXURIA RESIDENCE – BUCUREȘTI



630 unități

UNITĂȚI FINALIZATE	630
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.03.2025	601
SCB (mp)	66.400
ÎNCEPUTUL CONSTRUCȚIEI	2018
FINALIZAREA CONSTRUCȚIEI	2021

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

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

Contractat în proporție de 98% la 31 martie 2025, **LUXURIA Residence** reunește prima comunitate urbană modernă din zona Expoziției.

Premii

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

PORTOFOLIU DE PROIECTE

LUXURIA RESIDENCE – BUCUREȘTI



LOCAȚIE

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

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



FACILITĂȚI

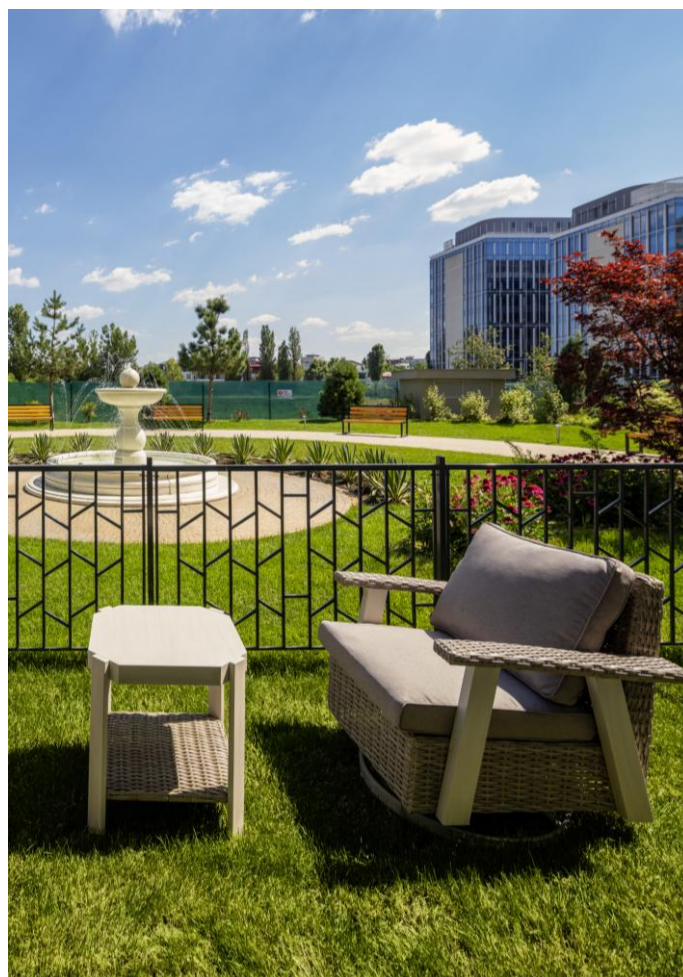
LUXURIA Residence reunește un mix de facilități dificil de găsit în oraș, care oferă un stil de viață armonios: acces securizat, pază și supraveghere video 24/7, zonă de lounge pentru socializare și relaxare, deschisă 24/7, centru de fitness cu echipamente moderne Technogym, 9.650 mp de spații verzi,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



ESG

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

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



PORTOFOLIU DE PROIECTE

BOREAL PLUS – CONSTANȚA



691 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	227
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.03.2025	154
UNITĂȚI CU AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE	464
SCB în construire și pregătire (mp)	36.294

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

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

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



LOCAȚIE

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

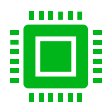


AUTORIZAȚII ȘI CONSTRUIRE

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

PORTOFOLIU DE PROIECTE

BOREAL PLUS – CONSTANȚA



FACILITĂȚI

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

12.000 mp spații verzi

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

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

826 locuri de parcare supratereane exterioare, supratereane interioare.

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

Teren de sport planificat în etapele următoare de dezvoltare.



ESG

Energie regenerabilă: panouri solare.

Protejarea resurselor și a mediului:

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

Premii:

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



PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD COPOU – IAȘI

1.062 unități



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

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



LOCAȚIE EXCELENTĂ

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

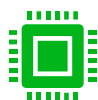


AUTORIZAȚII

- Autorizația de construire a fost obținută în 2023.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD COPOU – IAȘI



MIX ȘI FACILITĂȚI

15.000 mp spații verzi:

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

1.473 mp galerii comerciale

1.190 mp club sport și relaxare

- Fitness
- Piscină
- Spa
- Restaurant

1.161 locuri de parcare

Grădiniță privată – 945 mp

Comunitate cu acces controlat:

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



ESG

Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB

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

Energie regenerabilă

- Panouri fotovoltaice
- Panouri solare

Mobilitate verde

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

PORTOFOLIU DE PROIECTE

ARIA VERDI – BUCUREȘTI



+600 unități

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

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



LOCAȚIE PREMIUM

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

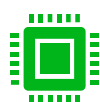


AUTORIZAȚII

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

PORTOFOLIU DE PROIECTE

ARIA VERDI – BUCUREȘTI



FACILITĂȚI

Peste 7.000 mp de spații verzi:

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

Loc de joacă pentru copii

Peste 5.000 mp spații comerciale la dispoziția tuturor rezidenților.

Peste 2.700 club sport și relaxare

- Piscină
- Sală de fitness
- Restaurant

Locuri de parcare subterane

Comunitate cu acces controlat



ESG

Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB

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

Energie regenerabilă

- Panouri fotovoltaice

Mobilitate verde

- Stații de încărcare pentru mașini electrice

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD WEST & PLAZA – BUCUREȘTI



+4.200 unități

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



LOCAȚIE EXCELENTĂ

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



BRAND DE ÎNCREDERE

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

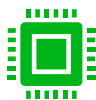


AUTORIZAȚII

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

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD WEST & PLAZA – BUCUREȘTI



MIX ȘI FACILITĂȚI

Centru comunitar de peste 14.000 mp:

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

Educație – peste 9.600 mp:

- Centre educaționale
- Creșă

Peste 36.000 mp spații verzi:

- Parcuri private
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere

Locuri de joacă pentru copii

Locuri de joacă pentru animale de companie

Spații pentru fitness în aer liber

Teren de sport multifuncțional

Peste 4.000 mp spații comerciale

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

Comunitate cu acces controlat:

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



ESG

Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB

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

Energie regenerabilă

- Panouri fotovoltaice

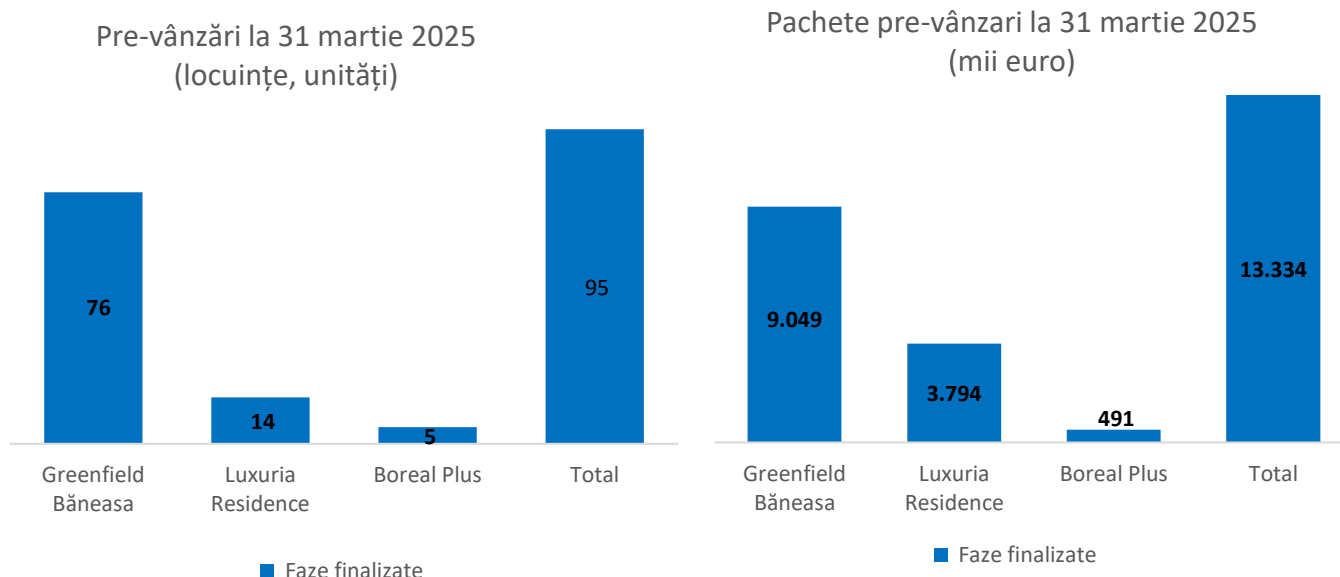
Mobilitate verde

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



ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2025

PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 MARTIE 2025

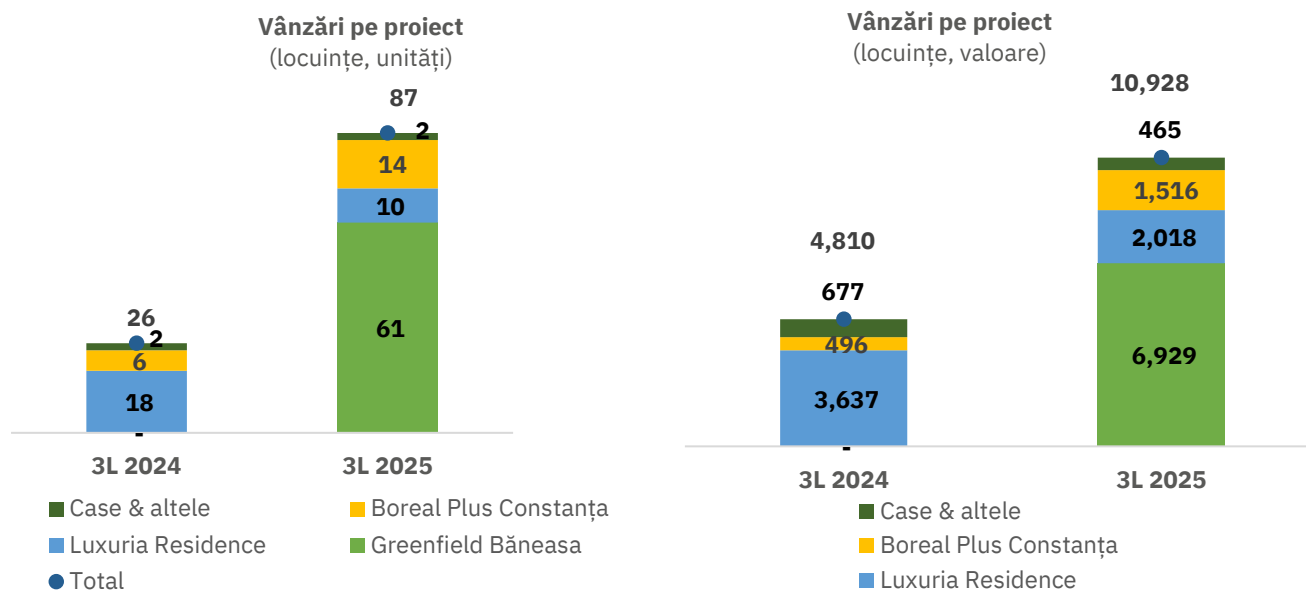


La data de 31.03.2025 **IMPACT** avea 95 de locuințe pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 13,33 milioane euro, reprezentând fazele finalizate. Din totalul de 95 de apartamente pre-vândute, 76 au fost recepționate în septembrie 2024 (Greenfield Băneasa) și la 31 martie 2025 sunt în curs de vânzare, în timp ce restul de 19 apartamente se referă la proiecte finalizate în anii anteriori (Luxuria Residence, Boreal Plus).



ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2025

VÂNZĂRI



În primele 3 luni din 2025 grupul a vândut 87 de unități în valoare totală de 10,93 milioane euro, cu o creștere de 235% în comparație cu primele 3 luni ale lunii 2024. Creșterea semnificativă a volumului cât și a valorii se datorează în mare parte vânzărilor înregistrate în **GREENFIELD Băneasa**, ca urmare a recepționării în T3 2024 a celei de-a patra faze de dezvoltare. De asemenea, vânzările în **BOREAL Plus** au crescut în T1 2025, demonstrând un interes ridicat pentru proiect. În **LUXURIA Residence**, 95% din proiect a fost vândut la data raportării.

3L 2025: 87 unități, din care 61 de apartamente în **GREENFIELD Băneasa**, 10 apartamente în **LUXURIA Residence**, 14 apartamente și 2 case în **BOREAL PLUS**, dar și spații comerciale (6.880 mp suprafață construită vandabilă, plus parcarile, boxele și curțile aferente).

3L 2024: 26 de unități, din care 6 apartamente și 2 case în **BOREAL Plus** și 18 apartamente în **LUXURIA Residence** – 2.709 mp suprafață construită, plus parcarile, boxele și curțile aferente.



ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2025

FAZE FINALIZATE LA 31 MARTIE 2025

Proiect	Total Apartamente	Vânzări & Pre-Vânzări		Disponibile
	unități	unități	%	unități
Luxuria Expoziției	630	615	98%	15
Boreal Plus	209	141	67%	68
Boreal Plus (Vile)	18	18	100%	-
Greenfield Băneasa (Faza a IV de dezvoltare)	732	338	46%	394
Total	1.589	1.112	70%	477

La data de 31.03.2025 aproximativ 70% dintre unitățile finalizate erau contractate (considerând atât vânzările, cât și pre-vânzările). Vilele din proiectul Boreal Plus au fost contractate în totalitate, în timp ce proiectul Luxuria Expoziției este estimat a se vinde în totalitate până la sfârșitul anului 2025.

FAZE CU AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE LA 31 MARTIE 2025

Proiect	Oraș	Total Apartamente	Pre-Vânzări		Disponibile
		unități	unități	%	unități
Construcția începută		250	-	0%	250
Construcție planificată		185	-	0%	185
Greenfield Băneasa	București	435	-	0%	435
Construcția începută		132	-	0%	132
Construcție planificată		332	-	0%	332
Boreal Plus	Constanța	464	-	0%	464
Construcția începută		-	-	0%	-
Construcție planificată		1.062	-	0%	1.062
Copou Iași	Iasi	1.062	-	0%	1.062
Total construcția începută		382	-	0%	382
Construcție planificată		1.579	-	0%	1.579
Total		1.961	-	0%	1.961

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

ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2025

TERENURI ÎN PROPRIETATE LA 31 MARTIE 2025

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

Nota 1: Valoarea de piață considerată pentru terenuri reprezintă valoarea de piață la 31.03.2025 conform reevaluărilor realizate de Colliers Valuation and Advisory la 31 decembrie 2024 (valoarea investiției și abordarea pieței în care valoarea investiției nu a fost determinată)

Nota 2: Rata de schimb utilizată pentru conversie – 4,9771 LEI/EUR

La 31.03.2025, **IMPACT** avea în proprietate **84,1 ha** de teren cu o valoare contabilă de **757,5 milioane lei**, terenuri pe care vor fi dezvoltate noi proiecte și infrastructura aferentă.

VALOAREA ACTIVULUI NET

	mii lei	mii lei	mii lei
	31-Mar-25	31-Dec-24	31-Dec-23
Activ net contabil Include*	969.435	965.036	917.590
i) Reevaluarea altor active imobilizate	20.117	20.085	19.271
ii) Reevaluarea stocurilor	287.334	321.123	356.034
Activ net la valoare de piață	1.276.887	1.306.244	1.292.895

Valoarea activului net la 31 martie 2025 a fost 969 milioane lei, în timp ce valoarea ajustată la valoarea de piață a fost 1.277 milioane lei. Valoarea care nu este reflectată în situațiile financiare este în sumă totală de 308 milioane lei. Aceasta provine din: reevaluarea stocului de apartamente disponibile la vânzare, cât și cele în stadiu final de dezvoltare; reevaluarea activelor imobilizate, precum Wellness Club și Impact Office și reevaluarea terenurilor aflate în stocuri. Valorile reevaluate s-au bazat pe reevaluările întocmite de evaluatorul extern Colliers Valuation and Advisory la data de 31 decembrie 2024.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2025

ASPECTE JURIDICE

Litigiul inițiat de Fundația Eco-Civica

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

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

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

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

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

Procesul a continuat, iar la data de 11.04.2025, instanța a dat cuvântul pe fondul cauzei. După dezbateri, instanța a rămas în pronunțare. Pronunțarea a fost amânată succesiv până la data de 09.05.2025.

„Conducerea Societății apreciază că întregul proces de avizare și autorizare, atât al Planului Urbanistic Zonal, cât și al autorizațiilor de construire a căror anulare este solicitată, a fost realizat în mod legal,

cu respectarea cerințelor impuse de autoritățile competente prin certificatele de urbanism emise. De asemenea, lucrările de edificare au fost executate în conformitate cu dispozițiile legale și condițiile stabilite prin autorizațiile de construire, aspect confirmat prin încheierea proceselor-verbale de recepție împreună cu autoritățile și entitățile implicate, inclusiv Primăria Sector 1. Clădirile au fost intabulate și au fost deja introduse în circuitul civil. În consecință, conducerea nu a considerat necesară constituirea unui provizion aferent acestui litigiu la data de 31 martie 2025.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2025

ASPECTE JURIDICE

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

La data de 19 ianuarie 2023, IMPACT a înregistrat pe rolul Tribunalului București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal – o acțiune împotriva Primăriei Municipiului București, Primăriei Sectorului 1 și Regiei Naționale a Pădurilor Romsilva, solicitând instanței să oblige aceste instituții să-și respecte obligațiile asumate prin hotărârile Consiliului General al Municipiului București, ale Consiliului Local al Sectorului 1, precum și cele asumate prin actul de acceptare a donației semnat cu IMPACT încă din anul 2018, și să deschidă definitiv accesul public între Aleea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu.

Pe parcursul procesului, o parte dintre solicitările IMPACT au fost soluționate pe cale administrativă, prin adoptarea:

- HCGMB nr. 100/02.04.2024, care autorizează solicitarea către Guvern privind transferul, cu titlu gratuit, a două tronsoane de drum forestier (Vadul Moldovei) din administrarea Romsilva în domeniul public al Municipiului București, pentru un acces temporar de 5 ani;
- HCGMB nr. 130/29.04.2024, care aprobă scoaterea definitivă din fondul forestier a unui teren de 0,3009 ha, cu destinația de drum de interes local, pentru a asigura accesul, tot pentru o perioadă de 5 ani, între Aleea Teișani și Drumul Pădurea Pustnicu.

Cu toate acestea, anumite operațiuni administrative rămân de finalizat de către Primăria Municipiului București, Romsilva și Ministerul Mediului, motiv pentru care procesul continuă.

Următorul termen de judecată este stabilit pentru data de 24 iunie 2025.

REZULTATE FINANCIARE

mii lei	Consolidat			Individual		
	31 2025	31 2024	Var %	31 2025	31 2024	Var %
Venituri	86.934	41.075	112%	47.214	9.799	382%
Profit brut	22.720	12.926	76%	14.700	5.138	186%
Marja brută %	26%	31%		31%	52%	
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	(11.373)	(8.714)	31%	(7.537)	(6.644)	13%
% din venituri	(13%)	(21%)		(16%)	(68%)	
EBITDA	12.651	5.007	153%	7.950		
Marja EBITDA %	15%	12%		15%		
EBIT	11.347	4.212	169%	7.163		
Marja EBIT %	13%	10%		15%		
Rezultat net	4.854	(7.500)	(165%)	2.488	(8.179)	
Marja rezultatului net	6%			5%		

Sursă: Situațiile financiare consolidate și individuale IFRS simplificate și neauditare la 31 martie 2025

Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, Grupul a înregistrat o creștere în venituri cu 112% și în aceeași linie, o creștere a profitului brut cu 76%, respectiv cu 9,79 milioane lei.

Creșterea veniturilor se datorează vânzării fazei noi de dezvoltare în Greenfield Băneasa, cât și extinderii activității companiilor din Grup.

Marja brută a grupului **IMPACT** s-a menținut stabilă în primele 3 luni din 2025, la 26%.

Rezultatul net consolidat pentru primele 3 luni din 2025 este de 4,8 milioane lei, reflectând creșterea semnificativă a vânzărilor.



REZULTATE FINANCIARE

Situația poziției financiare

mii lei	Consolidat			Individual		
	31-Mar-2025	31-Dec-2024	Var %	31-Mar-2025	31-Dec-2024	Var %
Active imobilizate, din care	882.278	882.983	(0%)	946.927	952.273	(1%)
Investitii imobiliare	704.842	704.167	0%	755.398	754.571	0%
Imobilizari corporale	93.473	94.175	(1%)	46.462	47.144	(1%)
Fond comercial	3.543	3.543	n.a	-	-	n.a
Active circulante, din care	459.848	529.469	(13%)	374.674	433.333	(14%)
Stocuri	376.299	408.324	(8%)	343.812	371.159	(7%)
Creante comerciale si alte creante	43.236	44.242	(2%)	9.689	19.775	(51%)
Numerar si echivalente de numerar	32.233	71.974	(55%)	13.980	37.644	(63%)
Total active	1.342.126	1.412.452	(5%)	1.321.601	1.385.605	(5%)
Datorii, din care	372.691	447.416	(17%)	347.197	413.690	(16%)
Imprumuturi bancare si obligatiuni	238.269	317.119	(25%)	232.693	299.183	(22%)
Datorii comerciale si alte datorii	51.989	45.666	14%	31.858	31.861	0%
Capitaluri proprii	969.435	965.036	0%	974.404	971.916	0%
Total datorii si capitaluri proprii	1.342.126	1.412.452	(5%)	1.321.601	1.385.605	(5%)

Sursă: Situațiile financiare consolidate și individuale IFRS simplificate și neauditate la 31 martie 2025

ACTIVE, CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Soldul de numerar a scăzut cu 39.741 mii lei, sau cu 55% la 31.03.2025, față de 31.12.2024. Acest lucru se datorează rambursării integrale a creditului de la OTP Bank (86.560 mii lei în sold la 31.12.2024), cât și rambursarea facilității de la Vista Bank în suma de 12.500 mii lei. Împrumuturile bancare au scăzut de asemenea cu 25%, ca urmare a rambursării creditelor menționate anterior.

Nu au fost observate alte modificări semnificative în soldul datoriilor la 31.03.2025, comparativ cu 31.12.2024.



ANEXA 1

ALTE INFORMAȚII

INDICATORI ECONOMICI – FINANCIARI (CONSOLIDAT ȘI INDIVIDUAL, IFRS)

Impact - Individual

Denumirea indicatorului	31-Mar-2025	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	2,73	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	23,88%	Capital împrumutat/Capital propriu x100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	28,08	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 180
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,05	Cifra de afaceri/Active imobilizate

Impact - Consolidat

Denumirea indicatorului	31-Mar-2025	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	2,74	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	24,58%	Capital împrumutat/Capital propriu x100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	45,28	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x nr.de zile
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,10	Cifra de afaceri/Active imobilizate

Impact - Individual & Consolidat

Denumirea indicatorului	31-Mar-2025	Mod de calcul
Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	20%	Capital împrumutat/Active la valoarea de piață x100
Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)	14%	Capital împrumutat/Active la valoarea de piață x100

Nota: Indicatorii economico-financiari au fost calculați în baza situațiilor financiare individuale/consolidate și informațiilor financiare neauditare la date de 31 martie 2025, atât cei calculați conform regulamentului ASF nr. 5/2018 cât și gradul de îndatorare calculat pe baza activelor la valoarea de piață.

George Toma Mucibabici
Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE NEAUDITATE ȘI SIMPLIFICATE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2025**

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI SAU PIERDEREI ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR	7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE NEAUDITATE ȘI SIMPLIFICATE	8 – 42

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2025</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	93.473	94.175
Imobilizări necorporale		919	1.012
Fond comercial		3.543	3.543
Active aferente dreptului de utilizare		986	1.571
Investiții imobiliare		704.842	704.167
Proiecte viitoare	8	78.515	78.515
Total active imobilizate		882.278	882.983
Active circulante			
Stocuri	9	376.299	408.324
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	43.236	44.242
Plăți în avans și alte active circulante	10	8.080	4.929
Numerar și echivalente de numerar	11	32.233	71.974
Total active circulante		459.848	529.469
Total active		1.342.126	1.412.452
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	12	598.699	598.699
Prime de capital		41.379	41.379
Alte rezerve		47.214	47.214
Rezultatul reportat		274.397	269.760
Capitaluri proprii atribuibile Societatii mamă		961.689	957.052
Interese care nu controlează		7.746	7.984
Total capitaluri proprii		969.435	965.036
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	13	122.345	181.158
Datorii comerciale și alte datorii	14	5.560	5.834
Datorii privind impozitul amânat		77.178	80.122
Total datorii pe termen lung		205.083	267.114

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2025</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	13	115.924	135.961
Datorii comerciale și alte datorii	14	32.744	24.512
Datorii privind impozitul pe profit		5.123	4.377
Datorii aferente contractelor cu clientii		13.685	15.320
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli		132	132
Total datorii curente		167.608	180.302
Total datorii		372.691	447.416
Total capitaluri proprii și datorii		1.342.126	1.412.452

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2025 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI SAU
PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU PERIOADA
DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2025
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Perioadă de 3 luni încheiată la	
		31 martie 2025	31 martie 2024
Venituri	15	86.934	41.075
Costul vânzărilor	15	(64.214)	(28.149)
Marja brută		22.720	12.926
Cheltuieli generale și administrative	16	(10.168)	(7.751)
Cheltuieli de marketing		(695)	(470)
Alte venituri din exploatare	17	2.006	2.233
Alte cheltuieli de exploatare	17	(2.516)	(2.726)
Profit din exploatare		11.347	4.212
Venituri financiare	18	230	685
Cheltuieli financiare	18	(5.977)	(8.680)
Rezultatul financiar net (pierdere)		(5.747)	(7.995)
Profit înainte de impozitare		5.600	(3.783)
Cheltuiala / (venitul) cu impozitul pe profit		(746)	(3.717)
Profit net		4.854	(7.500)
- Interese care nu controlează		176	(209)
- Societatea mamă		4.678	(7.291)
Rezultatul pe acțiune de baza (EPS)		0,0020	-
Rezultatul pe acțiune diluat		0,0020	-
Alte elemente ale rezultatului global		-	-
Total elemente ale rezultatului global		4.854	(7.500)
Elemente ale rezultatului global, atribuibile ca tre:			
Interese care nu controlează		176	(209)
Societatea mamă		4.678	(7.291)

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2025 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR
CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii ale companiei mama	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2025	598.699	41.379	-	47.214	-	269.760	957.052	7.984	965.036
Alte elemente ale rezultatului global									
Profit net	-	-	-	-	-	4.678	4.678	176	4.854
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	4.678	4.678	176	4.854
Dividende acordate acționarilor								(414)	(414)
Alte modificări ale capitalului social	-	-	-	-	-	(41)	(41)	-	(41)
Sold la 31 martie 2025	598.699	41.379	-	47.214	-	274.397	961.689	7.746	969.435

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR
CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2025
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



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

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2025 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE
TREZORERIE PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Note	Perioada de 3 luni încheiată la	
		31 martie 2025	31 martie 2024
Profit net		4.854	(7.500)
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		7.991	12.692
Amortizarea imobilizărilor	7	1.522	982
Deprecierea stocurilor (reluarea pierderii)	17	(1.375)	-
Deprecierea creanțelor	17	63	-
Venituri financiare	18	(230)	(685)
Cheltuieli financiare	18	5.977	8.680
Cheltuiala/(venitul) cu impozitul pe profit		746	3.715
Ajustări ale fondului de rulment		32.098	18.090
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	10	902	(212)
Scăderea plăților în avans	10	(3.151)	(1.387)
Scăderea stocurilor	9	28.667	10.945
(Scădere)/creștere a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor contractuale	14	5.680	8.744
Fluxuri nete de trezorerie din activitățile de exploatare		43.654	23.282
Activități de investiții			
Achiziție de imobilizări corporale	7	(107)	-
Încasări din investiții imobiliare		-	1.518
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(676)	1.789
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	7	1.757	-
Fluxuri nete de trezorerie din activități de investiții		974	3,307
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	13	34.842	25.409
Rambursarea principalului împrumuturilor	13	(115.359)	(47.578)
Dividende plătite		(414)	-
Dobândă plătită	13	(3.438)	(7.714)
Fluxuri nete de trezorerie din activități de finanțare		(84.369)	(29.883)
Creștere netă / (scădere) a numerarului și a echivalentelor de numerar		(39.741)	(3.294)
Sold inițial Numerar și echivalente de numerar	11	71.974	51.293
Sold final Numerar și echivalente de numerar	11	32.233	48.000

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2025 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

Structura acționariatului la 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024 este prezentată în Nota 12.

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la 31 martie 2025 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

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

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

În 2025, activitatea Grupului a constat în principal din dezvoltarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Băneasa, și vânzarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Băneasa, Luxuria Residence din București și Boreal Plus din Constanța.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

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

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

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

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

(a) Bazele consolidării

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

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

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

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

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

(b) Principiul continuității activității

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

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de pandemia de Covid-19, urmate apoi de război în Ucraina și Israel și contextul economic inflaționist actual au avut un efect larg asupra entitatilor care activează într-o mare varietate de industrii, creând o volatilitate larg răspândită și perturbări ale lanțurilor de aprovizionare. Grupul a pregătit previziuni bazate pe activitatea din perioada următoare, considerând contractele de pre-vânzare existente, evoluțiile anticipate ale proiectelor de imobiliare, precum și ieșirile viitoare de numerar contractuale și estimate și contractuale.

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

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

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

3. MONEDA FUNCȚIONALĂ ȘI MONEDA DE PREZENTARE

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

4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

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

Mai jos este prezentat un sumar al politici contabile semnificative:

(a) Numerar și echivalente de numerar

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

(b) Creanțe comerciale

Creanțele comerciale sunt sume datorate de clienți pentru veniturile din chirii și comisioanele de servicii de la chiriași, precum și servicii de construcții obținute în cursul normal al activității. Dacă incasarea este așteptată în cel mult un an, acestea sunt clasificate la active circulante. Dacă nu, ele sunt prezentate la active imobilizate. Creanțele comerciale sunt recunoscute inițial la valoarea justă, în general la valoarea contraprestației care este necondiționată. Grupul deține creanțele comerciale cu obiectivul de a încasa fluxurile de numerar

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

contractuale și, prin urmare, le evaluează ulterior la cost amortizat folosind metoda dobânzii efective. De asemenea, creanțele comerciale fac obiectul cerințelor de depreciere ale IFRS 9. Grupul aplică abordarea simplificată IFRS 9 pentru evaluarea pierderilor din credit preconizate.

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

(c) Stocuri

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

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

Costul este definit ca suma tuturor costurilor de cumpărare, a costurilor de conversie și a altor costuri suportate pentru aducerea stocurilor în locația și starea lor actuală. Costul include materialele directe și, acolo unde este cazul, manopera directă și costurile indirecte de producție suportate pentru aducerea stocurilor în locația și starea lor actuală. Valoarea realizabilă netă reprezintă prețul estimat de vânzare minus toate costurile estimate de finalizare și costurile care urmează a fi suportate pentru marketing, vânzare și distribuție. Prețul estimat de vânzare este determinat în baza rapoartelor de evaluare furnizate de Colliers, pentru fiecare unitate individuală înregistrată în stocuri.

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

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

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

Costul stocurilor este evaluat folosind următoarele tehnici:

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

Societatea operează într-o industrie în care produsele finite sunt produse într-o perioadă de timp prelungită și, prin urmare, conducerea a evaluat ciclul normal de producție pentru dezvoltarea proiectelor rezidențiale la 4 ani. Ca atare, toate stocurile sale care urmează să fie transformate în venituri în mai puțin de 4 ani de la data raportării, sunt considerate stocuri pe termen scurt, în timp ce restul este clasificat ca *proiect viitor* în imobilizări. Pentru mai multe detalii despre *Proiecte viitoare*, consultați Nota 8.

(d) Imobilizări corporale

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

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

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

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

Costul unui element de imobilizări corporale include:

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

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

Terenurile nu se amortizează.

Amortizarea este înregistrată în situația profitului sau pierderii.

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

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

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

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

(e) Costurile îndatorării

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

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

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

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

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

Veniturile din investiții obținute din plasarea temporară a sumelor provenite din împrumuturi specifice, în așteptarea utilizării acestora pentru construcția activelor eligibile, sunt deduse din costurile îndatorării eligibile pentru capitalizare.

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

(f) Investiții imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

(g) Deprecierea activelor nefinanciare

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

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

(h) Combinări de întreprinderi și fond comercial

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

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

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

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

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

(i) Capitaluri proprii

Acțiuni proprii

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

Dividende

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

Grupul nu declară dividende care depășesc valoarea rezultatului reportat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(k) Venituri din contractele cu clienții

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

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

(i) Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale

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

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

(ii) Venituri din sistemul de apă și canalizare

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

(iii) Venituri din servicii de construcții

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

(l) Leasing

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

Grupul in calitate de locatar

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

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

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

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

După data începerii contractului, valoarea datoriei de leasing este majorată pentru a reflecta creșterea dobânzii și este redusă pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a contractului de leasing este reevaluată dacă există o schimbare, respectiv o modificare a termenului de leasing, o modificare a plăților de leasing (modificare a plăților viitoare care rezultă dintr-o modificare a unui indice sau a unei rate utilizate pentru a determina acele plăți de leasing) sau o modificare a evaluării cu privire la opțiunea de cumpărare a activului suport. Datoriile de leasing sunt incluse în Nota 13 – Împrumuturi.

Grupul in calitate de locator

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

(m) Tranzactii in valuta

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

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

Activele și datoriile nemonetare care sunt evaluate la valoarea justă într-o valută sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb de la data la care a fost determinată valoarea justă.

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

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

(n) Instrumente financiare

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

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

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

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

(o) Impozitare

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

Impozit curent

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

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

Impozit amânat

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

Impozitul amânat nu este recunoscut pentru:

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

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

Creanțele și datoriile privind impozitul amânat sunt compensate numai dacă sunt îndeplinite anumite criterii.

(p) Raportare pe segmente

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

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

- Dezvoltarea proprietăților rezidențiale: Grupul este implicat în dezvoltarea și vânzarea proprietăților rezidențiale
- Servicii de construcții: Grupul folosește o companie din grup pentru construirea proprietăților sale pentru vânzare. În plus, firma de construcții obține venituri din servicii de construcții de la terți.
- Alte venituri includ venituri din închirierea de proprietăți de investiții sau proprietăți rezidențiale și venituri, venituri din gestionarea facilităților, servicii de wellness și fitness și utilități.

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

q) Plăți pe bază de acțiuni

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

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

r) Părți afiliate

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

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

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

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

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

Grupul a obținut un raport emis de Colliers Valuation and Advisory S.R.L. la 31 decembrie 2024 care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Grupului și proprietățile dezvoltate pentru vânzare în starea lor actuală. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „prețul oferit” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 20 Contingențe.

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

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

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

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

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

(iii) Aspecte juridice

Conducerea Grupului analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea consilierilor juridici și a Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 20.

(iv) Alocarea costurilor

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

(v) Ciclul de producție

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

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

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

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

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

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

Amendamentele sunt efective pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă și vor trebui aplicate retroactiv în conformitate cu IAS 8. Obiectivul modificărilor este de a clarifica principiile din IAS 1 pentru clasificarea datoriilor ca fiind curente sau pe termen lung. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

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

- IAS 7 Situația fluxurilor de numerar și IFRS 7 Prezentarea instrumentelor financiare - Acorduri de finanțare a furnizorilor (amendamente). Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de

raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă. Conducerea a evaluat că amendamentele nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

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

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

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

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

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

Clasificarea activelor financiare cu caracteristici legate de ESG

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

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

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

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

Instrumente legate contractual (CLI) și caracteristici fără recurs

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

Prezentări privind investițiile în instrumente de capitaluri proprii

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

Grupul intenționează să aplice modificările începând cu 1 ianuarie 2026.

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

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

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

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

- IFRS 18 Prezentarea în situațiile financiare

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

O situație mai structurată a profitului sau pierderii

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

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

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

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

MPM – Prezentate și supuse auditului

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

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

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

Dezagregare mai mare a informațiilor

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

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

Alte modificări aplicabile situațiilor financiare primare

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

Tranziția

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

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

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

- IFRS 19 Filiale fără răspundere publică: prezentări de informații

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

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

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

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

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

- Îmbunătățiri anuale ale standardelor IFRS – Volumul 11

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

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

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

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

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

7. IMOBILIZARI CORPORALE

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Imobilizari corporale in curs de execuție	Total
Valoarea contabila brută					
Sold la 1 ianuarie 2025	87.589	14.897	3.627	2.908	109.021
Adiții	-	50	20	37	107
Transferuri din stoc/(în stoc)	-	451	-	-	451
Ieșiri	(1.664)	-	-	-	(1.664)
Sold la 31 martie 2025	85.925	15.398	3.647	2.945	107.915
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2025	8.622	4.458	1.766	-	14.846
Amortizarea în cursul perioadei	582	674	132	-	1.388
Transferuri din stoc/(în stoc)	(1.659)	(133)	-	-	(1.792)
Sold la 31 martie 2025	7.545	4.999	1.898	-	14.442
Valoarea contabila netă					
La 1 ianuarie 2025	78.967	10.439	1.861	2.908	94.175
La 31 martie 2025	78.380	10.399	1.749	2.945	93.473

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

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

Terenuri si clădiri:

Cedarea principală în terenuri și clădiri este reprezentată de vânzarea unui teren de infrastructură în cadrul unui proiect rezidențial anterior al Grupului în valoare totală de 1.664 mii lei.

Metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

Transferuri de 451 mii lei reprezintă mașini pentru care contractul de leasing a fost încheiat în 2025 și, prin urmare, utilajul a fost transferat de la activele cu drept de folosință către imobilizări corporale.

Active gajate:

La 31 martie 2025 au fost gajate imobilizări corporale în valoare totală de 14,558 mii lei și garanții pentru împrumuturi bancare, reprezentând terenuri și clădiri (31 decembrie 2024: 70,914 mii lei). Scăderea semnificativă se datorează faptului că, în februarie 2025, Impact Developer and Contractor SA a închis împrumutul OTP Bank și a eliberat activele gajate. Pentru mai multe detalii despre împrumutul bancar, vă rugăm să consultați Nota 13 Împrumuturi.

8. PROIECTE VIITOARE

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

	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Greenfield Baneasa	31.294	31.294
Boreal Plus Constanta	-	-
Greenfield Copou Iasi	47.221	47.221
	78.515	78.515

9. STOCURI

	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Produse finite și alte stocuri destinate vânzării	248.865	283.046
Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:		
Terenuri în curs de dezvoltare	33.218	35.381
Costuri de dezvoltare și construcție	94.216	89.897
	376.299	408.324

Stocurile sunt reprezentate de:	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Proiect rezidențial Greenfield	291.271	310.845
Proiect rezidențial Luxuria	30.530	37.140
Teren și proiect Constanța	46.377	53.517
Alte stocuri	8.122	6.822
	376.299	408.324

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 martie 2025) sunt prezentate mai jos:

	A se realiza în 12 luni	A se realiza în mai mult de 12 luni
Proiectul rezidențial Greenfield	122.585	168.685
Proiectul rezidențial Luxuria	30.530	-
Teren și proiect Constanța	33.196	13.181
Alte stocuri	4.873	3.249
	191.184	185.115

Din totalul de 248.865 mii lei din Greenfield Băneasa, un total de 122.585 lei urmează să fie realizat în termen de 12 luni, pe baza estimărilor conducerii privind unitățile rezidențiale care urmează să fie vândute. Proiectul Luxuria urmează să fie realizat integral în 12 luni, întrucât conducerea are intenția de a vinde toate cele 29 de unități rezidențiale aflate în stoc și locurile de parcare corespunzătoare în cursul anului 2025. În ceea ce privește proiectul Constanța, 33.196 mii lei reprezintă valoarea stocului estimat a fi realizat în următoarele 12 luni.

Terenurile cu o valoare contabilă de 33.218 mii lei la 31 martie 2025 (31 decembrie 2024: 35.381 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași. Valoarea terenului a scăzut cu 6%, ca urmare a transferului unui provizion de infrastructură de la imobilizări corporale la stocuri. Costurile de dezvoltare și construcție au crescut cu 5%, datorită progresului înregistrat de Grup în proiectul de dezvoltare Greenfield Băneasa.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 248.865 mii lei la 31 martie 2025 (31 decembrie 2024: 283.046 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Costul unităților rezidențiale recunoscut în primele 3 luni ale anului 2025 este de 37.795 mii lei (3 luni 2024: 15.184 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 martie 2025 a produselor finite gajate este de 138.865 mii lei (la 31 dec 2024: 365.636 mii lei) (a se vedea Nota 9). Scăderea semnificativă se datorează faptului că, în februarie 2025, Impact Developer and Contractor SA a închis împrumutul OTP Bank și a eliberat activele gajate. Pentru mai multe detalii despre împrumutul bancar a se vedea *Nota 13 Împrumuturi*

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. Niciun proiect nu a fost eligibil pentru capitalizarea costurilor îndatorării în 2025 sau în 2024

Mai multe detalii despre creditele companiei sunt prezentate în *Nota 13*.

10. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt	
	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale	23.594	24.904
Alte creanțe	19.381	18.821
Creanțe împotriva Statului	261	517
	43.236	44.242
Plăți în avans și alte active circulante	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Cheltuieli plătite în avans	7.971	4.790
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	109	139
	8.080	4.929

Alte creanțe includ creanța față de Municipiul Cluj-Napoca, în sumă de 17.037 mii lei, ca urmare a deciziei favorabile a Judecătoriei din 16 decembrie 2024, în legătură cu litigiul filialei Clearline cu Municipiul. Litigiul a fost soluționat și suma a fost încasată în aprilie 2025 – a se vedea Nota 22 Evenimente ulterioare pentru mai multe detalii .

Cheltuielile în avans includ plăți în avans către furnizori de licențe IT, taxe locale pe terenuri și clădiri. Creșterea semnificativă a plăților anticipate se datorează plății taxelor locale pe terenuri și clădiri datorate până la 31 martie 2025.

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

11. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Conturi curente	32.198	71.952
Numerar	27	14
Avansuri de numerar	8	8
	32.233	71.974

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului și echivalentelor de numerar, 9 mii lei (31 decembrie 2023: 9 mii lei) reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

Soldul de numerar și echivalente de numerar a scăzut cu 39.741 mii lei, sau 55%, la 31 martie 2025, comparativ cu 31 decembrie 2024. Acest lucru se datorează în principal rambursării integrale a împrumutului OTP Bank (un sold la 31 decembrie 2024 de 86.560 mii lei), precum și rambursării sumei de 12.500 mii lei din facilitatea Vista Bank.

12. CAPITAL SOCIAL

	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Capital subscris vărsat	591.235	591.235
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
Total	598.699	598.699
Număr acțiuni la sfârșitul perioadei	2.364.941.410	2.364.941.410

Pe parcursul anului 2024 au fost anulate un total de 738.541 acțiuni proprii, la valoarea nominală de 184 mii lei. Nu s-au produs modificări în 2025.

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

	31 martie 2025	31 decembrie 2024
	%	%
Gheorghe Iaciu	58,42%	58,03%
Alții	10,12%	10,07%
Persoane juridice	20,30%	20,61%
Persoane fizice	11,17%	11,29%
	100.00%	100,00%

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

13. ÎMPRUMUTURI

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

	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	34.866	93.695
Obligațiuni emise	87.255	87.178
Datorii aferente contractelor de leasing	224	285
Total datorii pe termen lung	122.345	181.158
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	115.570	135.512
Obligațiuni emise	-	-
Datorii aferente contractelor de leasing	354	449
Total datorii curente	115.924	135.961

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului. în moneda originală	Sold la (mii lei)	Sold la (mii lei)
				31 martie 2025	31 decembrie 2024
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	32.757	32.737
Credit Value Investments	EUR	02-Oct-27	8.000	39.817	39.793
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12-Feb-27	3.000	14.681	14.648
Total obligațiuni				87.255	87.178
Libra Internet Bank	EUR	05-Nov-27	7.000	34.837	-
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	-	54.281
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	-	32.279
Alpha Bank	EUR	08-Iun-29	20.000	62.675	66.321
First Bank	EUR	29-Mar-29	3.500	12.529	13.234
First Bank	EUR	19-Apr-27	4.000	11.926	13.200
Garanti BBVA	RON	31-Dec-26	17.395	4.226	6.627
Garanti BBVA	EUR	31-Dec-27	6.910	17.275	25.569
Vista	RON	31-Iul-26	19.500	5.000	17.200
Total împrumuturi bancare				148.468	228.711
Leasing	EUR			578	734
Total leasing				578	734
Dobândă				1.968	496
Total				238.269	317.119

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2025	87.674	228.711	734	317.119
Trageri	-	34.842	-	34.842
Rambursare împrumuturi	-	(115.203)	(156)	(115.359)
Dobândă plătită	(615)	(2.829)	7	(3.438)
Dobânda constituită	1.950	2.980	(7)	4.923
Impozit pe dobânzi nerezidenți	(56)	-	-	(56)
Diferențe curs valutar	77	162	(1)	238
Sold la 31 martie 2025	89.029	148.663	577	238.269

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2024	72.209	339.070	2.355	413.634
Trageri	14.910	87.634	-	102.544
Rambursare împrumuturi	-	(197.938)	(1.628)	(199.566)
Dobândă plătită	(8.300)	(22.225)	(27)	(30.552)
Dobânda constituită	8.196	22.225	27	30.448
Impozit pe dobânzi nerezidenți	552	-	-	552
Diferențe curs valutar	107	(55)	7	59
Sold la 31 decembrie 2024	87.674	228.711	734	317.119

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

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

În septembrie 2022 Impact Developer & Contractor SA a contractat 4 credite denumite în EUR de la OTP Bank pentru finanțarea fazelor F1, F2, F3 ale proiectului UTR3 din Greenfield Băneasa. Valoarea cumulată a creditelor este de 40.440 mii EUR, dintre care două în valoare totală de 34.440 mii EUR sunt destinate finanțării proiectului, cu maturitate de 3 ani de la acordare, iar alte două în valoare totală de 6.000 mii EUR pentru acoperirea taxei pe valoare adăugată din facturile achitate, cu maturitate de 2 ani de la acordare. Împrumutul a fost rambursat integral în februarie 2025

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

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

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

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

- IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a contractat un credit denominat în RON de la First Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 4 milioane EUR, cu maturitate de 36 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna aprilie 2024.
- IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a lansat o ofertă publică pentru subscrierea a 30.000 de obligațiuni, la o valoare nominală de 100 EUR/obligațiune. Perioada ofertei publice a fost din 12 februarie până la 23 februarie 2024. Oferta a fost intermediată de SSIF Tradeville SA. Obligațiunile emise au fost nominative, dematerializate, necondiționate, negarantate și neconvertibile, cu o valoare totală de până la 3.000.000 de euro. Oferta a fost subscrisă în totalitate, cu o rată a dobânzii fixe de 9%, plătită trimestrial. Obligațiunile sunt tranzacționate pe piața reglementată administrată de BVB.
- RCTI Company a obținut o facilitate de credit în valoare totală de 19.500 mii lei, de la Vista Bank. Creditul va fi folosit pentru capital de lucru și pentru emiterea de scrisori de garanție bancară. Creditul este de tip revolving, urmând să fie analizat și reînnoit la fiecare 18 luni de la data semnării contractului.

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

În decembrie 2024 Impact Developer & Contractor Sa a contractat un împrumut în EUR de la Libra Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (fond de lucru). Valoarea împrumutului este de 7 milioane EUR, cu o scadență de 3 ani de la acordare. Împrumutul a fost tras în totalitate în februarie 2025.

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

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

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

Nu au fost semnate contracte noi de leasing în 2025. În 2024 contractele de leasing ale Spatzioo și Impact Developer and Contractor SA au fost închise, iar parte din flotă vândută. La 31 martie 2025, contractele de leasing se referă la 9 contracte pentru utilaje și autoturisme ale RCTI Company.

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

14. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Datorii pe termen lung		
Rețineri datorate furnizorilor	5.560	5.834
	5.560	5.834
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	17.827	16.907
Datorii fiscale	4.118	5.510
Alte datorii	8.103	121
Datorii către angajați	1.643	1.648
Dividende de plătit	1.053	326
Alte datorii	-	-
	32.744	24.512
TOTAL	38.304	30.346
Datorii aferente contractelor cu clientii (Avansuri primite de la clienți)	12.192	14.094
Venituri înregistrate în avans	1.493	1.226
TOTAL	13.685	15.320

A se vedea Nota 15 pentru detalii legate de datoriile contractuale .

15. VENITURI ȘI ALTE INFORMAȚII DESPRE SEGMENTELE DE ACTIVITATE

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

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

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

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

	Vânzări de proprietăți rezidențiale		Servicii de construcții		Total segmente raportate	
	3L 2025	3L 2024	3L 2025	3L 2024	3L 2025	3L 2024
Total venituri din segmente	51.396	18.799	30.693	12.290	82.089	31.089
Costul de vânzare pe segmente	37.795	15.184	24.592	12.146	62.387	27.330
Profit înainte de impozitare din segmente	4.944	(2.054)	232	342	5.176	(1.712)
	31 mar 2025	31 dec 2024	31 mar 2025	31 dec 2024	31 mar 2025	31 dec 2024
Active pentru segmente	1.425.595	1.404.848	50.070	67.408	1.475.665	1.472.256
Datorii pentru segmente	416.474	487.345	28.747	39.074	393.806	526.419

Reconciliere cu elementele situațiilor financiare

	31 mar 2025	3L 2024/31 dec 2024
Total venituri din segmente	82.089	31.089
Venituri din segmente neraportate	9.563	10.976
Eliminarea veniturilor intra-segment	(4.723)	(990)
Total venituri consolidate	86.929	41.075
Profit înainte de impozitare din segmente	7.070	(1.712)
Profit înainte de impozitare din segmente neraportate	(1.326)	(2.072)
Eliminarea profitului intra-segmente	(147)	(56)
Profit consolidat înainte de impozitare	5.597	(3.840)
Total active pentru segmente	1.475.665	1.472.256
Active pentru segmente neraportate	5.615	61.376
Eliminarea profitului intra-segmente	(139.153)	(121.179)
Total solduri active consolidate	1.342.127	1.412.453
Total datorii pentru segmente	445.221	526.419
Datorii pentru segmente neraportate	(652)	0
Eliminarea soldurilor intra-segmente	(72.565)	(79.003)
Total solduri datorii consolidate	372.004	447.416

La 31 martie 2025, IMPACT avea 97 de locuințe prevândute și rezervate cu o valoare a pachetului de 66.356 mii lei. Toate acestea se referă la proiecte finalizate. Pentru aceste contracte de prevânzare clienții au plătit depozite în valoare de 12.192 mii lei care sunt prezentate la Datorii contractuale din situația poziției financiare.

La data de 31 decembrie 2024 IMPACT avea 130 de locuințe pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 77.190 mii lei. Toate acestea se referă la proiecte finalizate.

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

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează

	31 martie 2025	31 martie 2024
Venituri din proprietăți rezidențiale	55.062	25.422
Venituri din servicii	30.515	14.273
Venituri din chirie	1.357	1.380
	86.934	41.075

Costul vânzărilor este defalcat după cum urmează

	31 martie 2025	31 martie 2024
Costul bunurilor vandute	37.795	15.184
Costul serviciilor	26.419	12.965
Costuri aferente serviciilor de inchiriere	-	-
	64.214	28.149

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	31 martie 2025	31 martie 2024
Greenfield Băneasa	34.422	1.457
Boreal Plus	10.030	5.813
Luxuria Residence	10.610	18.152
Altele	-	-
	55.062	25.422

În primele 3 luni ale anului 2025, Grupul a vândut 87 unități, din care 61 locuințe în Greenfield Baneasa, 10 locuințe în LUXURIA Residence, 14 locuințe și 2 vile în BOREAL PLUS (6.880 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente). Cele 87 de unități au generat venituri de aproximativ 55.062 mii lei.

În primele 3 luni ale anului 2024, Grupul a vândut 26 de unități, reprezentate de 18 locuințe în LUXURIA Residence și 6 locuințe, precum și 2 vile în BOREAL Plus (2.709 mp suprafață construită vânzabilă plus locuri de parcare, depozitare și curți aferente). Cele 26 de unități vândute pe parcursul primelor 3 luni ale anului 2024 au generat venituri corespunzătoare de 23.791 mii lei.

Veniturile din serviciile de construcții reprezintă veniturile din serviciile de construcții prestate de RCTI Company.

În primele 3 luni ale anului 2025, veniturile din servicii de construcții au crescut cu 15.625 mii lei, sau 127%, ca urmare a unei extinderi a activității Companiei, care a semnat noi contracte pe tot parcursul anului 2024.

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

16. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>31 martie 2025</u>	<u>31 martie 2024</u>
Consumabile	2.106	1.006
Servicii prestate de terți	2.152	1.588
Costuri cu personalul	4.606	4.362
Amortizare	1.304	795
	<u>10.168</u>	<u>7.751</u>

17. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare

	<u>31 martie 2025</u>	<u>31 martie 2024</u>
Alte venituri din exploatare	503	2.211
Castig din cedarea imobilizărilor corporale	128	2
Reluarea deprecierei imobilizărilor	-	-
Compensarea deprecierei stocurilor	-	5
Reluarea deprecierei stocurilor	1,375	-
Alte despăgubiri	-	15
	<u>2.006</u>	<u>2.233</u>

Alte cheltuieli din exploatare

	31 martie 2025	31 martie 2024
Alte cheltuieli din exploatare	531	19
Cheltuieli cu taxe diverse	1,756	1,307
Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	-	1,083
Amenzi și penalități	166	66
Deprecierea creanțelor	63	251
	2,516	2,726

18. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	31 martie 2025	31 martie 2024
Cheltuieli cu dobânzile	(4.996)	(7.854)
Cheltuieli din diferențe de curs valutar	(394)	(345)
Alte cheltuieli financiare	(587)	(481)
Total cheltuieli financiare	(5.977)	(8.680)
Venituri din dobânzi	133	28
Venituri din diferențe de curs valutar	97	657
Alte venituri financiare	-	-
Total venituri financiare	230	685
Total rezultat financiar, net	(5.747)	(7.995)

Comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, în primele 3 luni ale anului 2025 cheltuiala cu dobânzile a scăzut cu 2.858 mii lei. Acest lucru se datorează faptului că soldul creditului a scăzut cu 153.400 mii lei la 31 martie 2025 comparativ cu 31 martie 2024.

În ceea ce privește rezultatele din diferențele de curs valutar, în primele 3 luni ale anului 2025, Grupul a înregistrat o pierdere netă din schimb valutar de 297 mii RON ca urmare a scăderii valorii valutei RON față de EUR (3L 2024: câștig net valutar de 312 mii RON).

19. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 martie 2025, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

Cu toate acestea, Grupul este angajat în angajamente contractuale prin contractele de pre-vânzare pe care le încheie cu clienții săi pentru vânzarea de locuințe dezvoltate (a se vedea Nota 15 – Venituri, pentru mai multe detalii despre contractele de pre-vânzare).

20. CONTINGENȚE

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

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

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

a) 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, Reclamantii 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 Alea 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. Pe baza actelor menționate mai sus s-a dezvoltat cea de-a patra fază de dezvoltare a Greenfield Băneasa.

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

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

Procesul a continuat, iar la data de 11.04.2025, instanța a dat cuvântul pe fondul cauzei. După dezbateri, instanța a ramas în pronunțare. Pronunțarea a fost amanată succesiv până la data de 9.05.2025

„Conducerea Societății apreciază că întregul proces de avizare și autorizare, atât al Planului Urbanistic Zonal, cât și al autorizațiilor de construire a căror anulare este solicitată, a fost realizat în mod legal, cu respectarea cerințelor impuse de autoritățile competente prin certificatele de urbanism emise. De asemenea, lucrările de edificare au fost executate în conformitate cu dispozițiile legale și condițiile stabilite prin autorizațiile de construire, aspect confirmat prin încheierea proceselor-verbale de recepție împreună cu autoritățile și entitățile implicate, inclusiv Primăria Sector 1. Clădirile au fost intabulate și au fost deja introduse în circuitul civil. În consecință, conducerea nu a considerat necesară constituirea unui provizion aferent acestui litigiu la data de 31 martie 2025.

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

La data de 19 ianuarie 2023, IMPACT a înregistrat pe rolul Tribunalului București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal – o acțiune împotriva Primăriei Municipiului București, Primăriei Sectorului 1 și Regiei Naționale a Pădurilor Romsilva, solicitând instanței să oblige aceste instituții să-și respecte obligațiile asumate prin hotărârile Consiliului General al Municipiului București, ale Consiliului Local al Sectorului 1, precum și cele asumate prin actul de acceptare a donației semnat cu IMPACT încă din anul 2018, și să deschidă definitiv accesul public între Alea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu.

Pe parcursul procesului, o parte dintre solicitările IMPACT au fost soluționate pe cale administrativă, prin adoptarea:

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

- HCGMB nr. 100/02.04.2024, care autorizează solicitarea către Guvern privind transferul, cu titlu gratuit, a două tronsoane de drum forestier (Vadul Moldovei) din administrarea Romsilva în domeniul public al Municipiului București, pentru un acces temporar de 5 ani;
- HCGMB nr. 130/29.04.2024, care aprobă scoaterea definitivă din fondul forestier a unui teren de 0,3009 ha, cu destinația de drum de interes local, pentru a asigura accesul, tot pentru o perioadă de 5 ani, între Aleea Teișani și Drumul Pădurea Pustnicu.

Cu toate acestea, anumite operațiuni administrative rămân de finalizat de către Primăria Municipiului București, Romsilva și Ministerul Mediului, motiv pentru care procesul continuă.

Următorul termen de judecată este stabilit pentru data de 24 iunie 2025.

21. ENTITĂȚI AFILIATE

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

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

Tranzacții cu acționarii

În anul 2025 Grupul nu a repartizat și plătit dividende către acționarii săi. RCTI una din companiile Grupului a repartizat și plătit dividende către acționarii cu participație minoritară în valoare de 414 mii lei. (2024: 2.656 mii lei).

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

Următoarele tranzacții au fost încheiate în anul 2025 cu acționarul majoritar sau parte afiliată Impact Developer & Contractor SA:

- O facilitate de credit în valoare de 15.000 mii lei a fost acordată de Gheorghe Iaciu, acționarul majoritar al Impact SA în februarie 2025. Facilitatea are o scadență de 1 an și o dobândă fixă de 6,95%. O sumă de 8.000 mii lei a fost utilizată în perioada de raportare, pentru nevoile de capital de lucru .

- Tranzacție în valoare de 846 mii lei cu RAND Autonomy SRL (societate controlată de unul dintre acționarii cheie al RCTY) pentru achiziționarea de echipamente și materiale pentru instalarea sistemelor de aer condiționat și ventilație

- Tranzacție în valoare de 397 mii lei între RCTY și Expo Market Doraly (societate controlată de Gheorghe Iaciu) pentru prestarea serviciilor de reparații și construcții.

22. EVENIMENTE ULTERIOARE

În aprilie 2025 Clearline Management&Development SRL a primit suma de 35.608 mii lei, de la Municipiul Cluj, ca urmare a Deciziei pronunțate de Tribunal în decembrie 2024, în cadrul litigiului cu Municipiul Cluj pentru compensarea pierderii investiționale realizate de societatea Grupului în cadrul proiectului LOMB situat în Cluj.

Facilitatea de împrumut în valoare de 15.000 mii lei oferită în februarie 2025 de Gheorghe Iaciu, acționarul majoritar al Societății, a fost rambursată integral la 9 mai 2025.

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2025 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE NEAUDITATE ȘI SIMPLIFICATE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2025**

**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 NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE NEAUDITATE ȘI SIMPLIFICATE	8 – 44

	Nota	31 martie 2025	31 decembrie 2024
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	8	46.462	47.144
Imobilizări necorporale		577	640
Creanțe imobilizate	12	65.723	71.150
Active aferente dreptului de utilizare		-	-
Investiții imobiliare		755.398	754.571
Active financiare	11	47.474	47.474
Proiecte viitoare	9	31.293	31.293
Total active imobilizate		946.927	952.273
Active circulante			
Stocuri	10	343.812	371.159
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	9.689	19.775
Alte active curente		7.193	4.755
Numerar și echivalente de numerar	13	13.980	37.644
Total active circulante		374.674	433.333
Total active		1.321.601	1.385.605
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	598.699	598.699
Prime de capital	14	41.379	41.379
Rezerve din reevaluare		-	-
Alte rezerve		44.484	44.484
Acțiuni proprii			
Rezultatul reportat		289.842	287.354
Total capitaluri proprii		974.404	971.916
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	15	122.124	118.435
Datorii comerciale și alte datorii	16	6.873	6.857
Impozit amânat		81.175	81.175
Total datorii pe termen lung		210.172	206.467

	Nota	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Datorii curente			
Împrumuturi	15	110.569	180.749
Datorii comerciale si alte datorii	16	18.560	14.377
Datoria cu impozitul pe profit		1.340	1.340
Datorii aferente contractelor		6.425	10.627
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	17	131	131
Total datorii curente		137.025	207.223
Total datorii		347.197	413.690
Total capitaluri proprii si datorii		1.321.601	1.385.605

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2025 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI SAU
PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU
PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2025
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Perioadă de 3 luni încheiată la	
		31 martie 2025	31 martie 2024
Venituri	17	47.214	9.799
Costul vânzărilor	17	(32.514)	(4.661)
Marja brută		14.700	5.138
Cheltuieli generale și administrative	18	(6.535)	(5.756)
Cheltuieli de comercializare		(493)	(350)
Alte venituri operaționale	19	1.598	1.619
Alte cheltuieli operaționale	19	(2.107)	(2.157)
Profit din exploatare		7.163	(1.506)
Venituri financiare	20	1.140	1.555
Cheltuieli financiare	20	(5.815)	(8.228)
Rezultatul financiar net (pierdere)		(4,675)	(6,673)
Profit înainte de impozitare		2.488	(8.179)
Impozitul pe profit (cheltuieli)/venit		-	-
Rezultatul perioadei		2.488	(8.179)
Alte venituri globale		-	-
Rezultatul global total pentru perioada		2.488	(8.179)

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2025 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 SITUAȚIA INDIVIDUALĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
 PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2025
 (toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezervă din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2025		598.699	41.379	-	44.484	-	287.354	971.915
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	2.488	2.488
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	2.488	2.488
Sold la 31 martie 2025		598.699	41.379	-	44.484	-	289.842	974.404

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2025 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
 Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
 Director General

Claudiu Bistriceanu
 Director Financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ NEAUDITATĂ ȘI SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezervă din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024		598.884	41.462	-	39.642	(268)	203.955	883.675
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	88.240	88.240
Total alte elemente ale rezultatului global							88.240	88.240
Acțiuni proprii anulate în timpul anului		-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale					4.842		(4.842)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		(185)	(83)	-	-	268	-	-
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 15 mai 2025 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE NEAUDITATE ȘI
SIMPLIFICATE PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2025
 (toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Note	31 martie 2025	31 martie 2024
Profit net		2.488	(8.179)
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		5.564	7.275
Amortizare	8	719	602
Deprecierea creanțelor	19	61	-
Venituri financiare	20	(1.031)	(1.555)
Costuri financiare	20	5.815	8.228
Ajustări ale fondului de rulment		31.635	22.236
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	12	9.213	2.341
Scăderea plăților anticipate	12	(2.438)	(1.100)
Scăderea/(creșterea) proprietăților imobiliare (stoc)	11	25.689	1.811
(Scădere)/creștere a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor contractuale	16	(828)	19.184
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		39.687	21.332
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate filialelor	23	-	(6.015)
Rambursări de împrumuturi încasate de la filiale	23	(118)	-
Sume investite în filiale	23	4.804	-
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale	8	(42)	-
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare		-	1.142
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(827)	(773)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	8	1.727	-
Dividende încasate	23	812	-
Dobânzi încasate		1.772	-
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		8.129	(5.646)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare			
Încasări din împrumuturi	15	34.842	14.910
Rambursarea principalului împrumuturilor	15	(103.001)	(26.787)
Dividende plătite		-	-
Dobândă plătită		(3.321)	(7.319)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		(71.480)	(19.196)
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		(23.664)	(3.510)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	13	37.644	35.778
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	13	13.980	32.269

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2025 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

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

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

	Țara de înregistrare	Natura activității	% dețineri IMPACT la 31 martie 2025	% dețineri IMPACT la 31 decembrie 2024
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%
R.C.T.I Company	România	Servicii de construcții	51,01%	51,01%
Impact Alliance Moldova SRL	România	Servicii de construcții	51%	51%
Asociația Impact pentru viitor	România	Organizație non-profit		

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

În primele 3 luni ale anului 2025, activitatea Impact Developer & Contractor SA a constat în principal în dezvoltarea și vânzarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Băneasa București și Boreal Plus din Constanța.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

Consiliul de Administrație a fost alcătuit din 5 (cinci) membri până la 28 aprilie 2025:

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

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

La data de 29 aprilie 2025, în Adunarea Generală a Acționarilor, membri Consiliului de Administrație au fost aleși pe o durată de 4 ani (29 aprilie 2025 – 28 aprilie 2029):

- George – Toma Mucibabici, Președintele Consiliului de Administrație
- Dan Octavian Voiculescu, Administrator
- Daniel Pandelescu, Administrator
- Sorin Apostol, Administrator
- Dumitru – Radu Stănescu, Administrator temporar până la următoarea Adunare Generală a Acționarilor

Managementul executiv al Societății

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

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

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

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

(a) Declarație de conformitate

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

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

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

(b) Principiul continuității activității

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

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

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

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

4. MONEDA FUNCȚIONALĂ DE PREZENTARE

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

5. 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 Societatea.

(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:

- | | |
|---|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Proprietăți rezidențiale | Identificare specifică |
| <input type="checkbox"/> Teren | Identificarea specifică |
| <input type="checkbox"/> Altele | Primul intrat, primul ieșit (FIFO) |

Compania își desfășoară activitatea într-o industrie în care produsele finite necesită mult timp pentru a se finaliza, prin urmare, conducerea a evaluat ciclul normal de funcționare al activității sale la 4 ani. Ca atare, tot stocul său, care urmează să fie realizat din vânzare în mai puțin de 4 ani de la data raportării, este considerat stoc pe termen scurt, în timp ce restul este clasificat drept proiecte viitoare. Infrastructura, inclusiv furnizarea infrastructurii și canalizarea, sunt clasificate ca stocuri sau proiecte viitoare, în conformitate cu proiectul la care se referă. Pentru mai multe detalii despre proiectele viitoare, vă rugăm să consultați Nota 9 – Proiecte viitoare.

(d) Imobilizări corporale

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

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

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

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

Costul imobilizării corporale include:

- Prețul de achiziție, inclusiv taxele legale și de brokeraj, taxele de import și taxele de achiziție nerambursabile.
- Orice costuri direct atribuibile suportate pentru aducerea activului la locația și starea de funcționare, așa cum se așteaptă de conducere, inclusiv pregătirea șantierului, livrarea și manipularea, instalarea, 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 reclassificată în imobilizări corporale sau stocuri, valoarea sa justă de la data reclassificării 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.

Societatea 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 dezvoltate 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 deține în cadrul proiectului Greenfield Băneasa sistemul de apă și canalizare. Veniturile din furnizarea apei sunt recunoscute în momentul realizării acestora, împreună cu cheltuielile cu apa facturate de furnizori. Societatea refacturează utilitățile cu o majorare care este calculată ca costuri administrative de întreținere a apei uzate plus un profit. Prețul facturat de Societate este aprobat de Autoritatea Națională de Reglementare a Sectorului Energetic (ANRE).

(m) Leasing

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

Compania în calitate de locatar

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

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

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

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

După data începerii, valoarea datoriei de leasing este majorată pentru a reflecta creșterea dobânzii și este redusă pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a contractului de leasing este reevaluată dacă există o modificare, o modificare a termenului de leasing, o modificare a plăților de leasing (modificare a plăților viitoare care rezultă dintr-o modificare a unui indice sau a ratei de rate utilizate pentru a determina acele plăți de leasing) sau o modificare a evaluării unei opțiuni de cumpărare a activelor subiacente. Datoriile de leasing sunt incluse în Nota 15 - 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 Societate 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 combinație de întreprinderi; și

- la momentul tranzacției nu afectează nici contabilitatea, nici profitul sau pierderea impozabilă și (ii) nu dă naștere la diferențe temporare egale impozabile și deductibile;

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

c) Diferențe temporare impozabile apărute la recunoașterea inițială a fondului comercial.

Creanțele privind impozitul amânat sunt recunoscute pentru pierderi fiscale neutilizate, credite fiscale neutilizate și diferențe temporare deductibile în măsura în care este probabil ca profituri impozabile viitoare să fie disponibile pentru care acestea să poată fi utilizate. Profiturile impozabile viitoare sunt determinate pe baza inversării diferențelor temporare impozabile relevante. Dacă valoarea diferențelor temporare impozabile este insuficientă pentru a recunoaște în totalitate un activ de impozit amânat, atunci sunt luate în considerare profiturile impozabile viitoare, ajustate pentru reluările diferențelor temporare existente. Creanțele privind impozitul amânat sunt revizuite la fiecare dată de raportare și sunt reduse în măsura în care nu mai este probabil ca beneficiul fiscal aferent să fie realizat; astfel de reduceri sunt inversate atunci când probabilitatea unor profituri impozabile viitoare se îmbunătățește. Evaluarea impozitului amânat reflectă consecințele fiscale care ar urma din modul în care Societatea se așteaptă, la data de raportare, să recupereze sau să deconteze valoarea contabilă a activelor și 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.

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

În aplicarea politicilor contabile ale Societății, care sunt descrise în Nota 5, administratorilor li se cere să emită raționamente (altele decât cele care implică estimări) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și să facă estimări și ipoteze cu privire la valorile contabile ale 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 la 31 decembrie 2024 stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare și proprietățile dezvoltate pentru vânzare în starea lor actuală. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „prețul oferit” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ;
- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul oferit pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 22.

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

(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 martie 2025 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 martie 2025 (la fel la 31 decembrie 2024) 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 22.

(iv) Alocarea costurilor

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

(v) Ciclul de exploatare

Ciclul de exploatare al Companiei este determinat pe baza naturii activităților sale de afaceri. Conducerea a exercitat o rațiune semnificativă în definirea ciclului de exploatare, care are un impact asupra clasificării activelor ca fiind curente sau necurente.

Raționament: Ciclul de exploatare este considerat a fi perioada dintre achiziția activelor pentru prelucrare și recunoașterea venitului. Pentru Societate, această perioadă este estimată la 4 ani.

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

Impact: Dacă ciclul de exploatare ar fi reevaluat pentru a fi mai lung/mai scurt de 4 ani, anumite active ar fi reclasificate ca active curente/imobilizate, ceea ce ar putea afecta ratele de lichiditate și alți indicatori financiari.

7. ADOPTAREA STANDARDEROR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

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

Amendamentele sunt efective pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă și vor trebui aplicate retroactiv în conformitate cu IAS 8. Obiectivul modificărilor este de a clarifica principiile din IAS 1 pentru clasificarea datoriilor ca fiind curente sau pe termen lung. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clasificarea activelor financiare cu caracteristici legate de ESG

Conform IFRS 9, nu era clar dacă fluxurile de numerar contractuale ale unor active financiare cu caracteristici legate de ESG reprezentau SPPI, care este o condiție pentru evaluarea la cost amortizat. Acest lucru ar fi putut duce la evaluarea activelor financiare cu caracteristici legate de ESG la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere.

Amendamentele introduc un test SPPI suplimentar pentru activele financiare cu caracteristici contingente care nu sunt legate direct de o modificare a riscurilor sau costurilor de bază ale creditării – de ex. unde fluxurile de numerar se modifică în funcție de măsura în care împrumutatul îndeplinește un obiectiv ESG specificat în contractul de împrumut.

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

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

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

Instrumente legate contractual (CLI) și caracteristici fără recurs

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

Prezentări privind investițiile în instrumente de capitaluri proprii

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

Societatea intenționează să aplice modificările începând cu 1 ianuarie 2026.

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

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

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

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

- IFRS 18 Prezentarea și prezentarea în situațiile financiare

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

O situație mai structurată a profitului sau pierderii

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

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

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

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

MPM – Prezentate și supuse auditului

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

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

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

Dezagregare mai mare a informațiilor

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

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

Alte modificări aplicabile situațiilor financiare primare

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

Tranziția

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

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

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

- IFRS 19 Filiale fără răspundere publică: prezentări de informații

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

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

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

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

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

- Îmbunătățiri anuale ale standardelor IFRS – Volumul 11

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

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

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

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

Amendamentele clarifică faptul că, într-o tranzacție care implică o asociere sau o asociere în participație, gradul de recunoaștere a câștigului sau pierderii depinde de măsura în care activele vândute sau aduse constituie o întreprindere, astfel încât:

un câștig sau o pierdere sunt recunoscute în întregime atunci când o tranzacție între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participație implică transferul unui activ sau active care constituie o

Întreprindere (indiferent dacă sunt încorporate într-o filială sau nu), în timp ce un câștig sau o pierdere sunt recunoscute parțial atunci când o tranzacție între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participație implică active care nu constituie o întreprindere, chiar dacă aceste active sunt încorporate într-o filială. Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

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 2025	40.062	11.594	2.137	2.888	56.681
Achiziții	-	5	-	37	42
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	(1.664)	-	-	-	(1.664)
Sold la 31 martie 2025	38.398	11.599	2.137	2.925	55.059
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2025	6.892	1.785	861	-	9.537
Amortizarea în cursul anului	258	385	76	-	719
Transferuri	(1.659)	-	-	-	(1.659)
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	-	-	-	-
Sold la 31 martie 2025	5.491	2.170	937	-	8.597
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2025	33.170	9.809	1.276	2.888	47.144
La 31 martie 2025	32.907	9.429	1.200	2.925	46.462

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 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)	398	-	-	(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

Terenuri și clădiri:

Cedarea de terenuri și clădiri este reprezentată în principal de vânzarea unui teren de infrastructură în cadrul unui proiect rezidențial anterior în valoare totală de 1.664 mii lei.

Metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

Active gajate:

La 31 martie 2025, PPE în valoare totală de 14.558 mii lei erau gajate ca titluri de valoare pentru împrumuturi bancare, reprezentând terenuri și clădiri (31 decembrie 2024: 36.667 mii lei). Scăderea semnificativă este datorată faptului că în februarie 2025, Impact Developer & Contractor SA a închis creditul de la OTP Bank, și a eliberat de ipotecă toate activele gajate corespunzătoare. Pentru mai multe detalii despre creditul bancar, a se vedea Nota 15 Împrumuturi bancare.

9. 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.

	31-Mar-25	31-Dec-24
Greenfield Băneasa	31.293	31.293
Boreal Plus Constanța	-	-
	31.293	31.293

10. STOCURI

	31-Mar-25	31-Dec-24
Produse finite și alte bunuri destinate vânzării	222.634	250.574
<i>Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:</i>		
Terenuri destinate proiectelor în construcție	33.219	35.383
Costuri de dezvoltare și construcție	87.959	85.201
	343.812	371.159

Stocurile sunt reprezentate de:

	31-Mar-25	31-Dec-24
Proiect rezidențial Greenfield	297.143	317.324
Teren și proiect Constanța	46.669	53.835
Alte stocuri	-	-
	343.812	371.159

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 martie 2025) sunt prezentate mai jos:

	A se realiza în 12 luni	A se realiza în mai mult de 12 luni
Proiectul rezidențial Greenfield	106.078	211.245
Teren și proiect Constanța	29.372	24.463
Total	135.449	235.708

Din totalul de 297.143 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 33.219 mii lei la 31 martie 2025 (31 decembrie 2024: 35.383 mii lei) constau în 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 222.634 mii lei la 31 martie 2025 (31 decembrie 2024: 250.574 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate.

Costul stocurilor vândute recunoscut în timpul perioadei de raportare este 31.566 mii lei (31 decembrie 2024: 3.787 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 martie 2025 a stocurilor gajate este de 118.012 mii lei (la 31 decembrie 2024: 377.963 mii lei). Creșterea semnificativă se datorează faptului că în februarie 2025 Impact Developer & Contractor SA a închis creditul de la OTP Bank, și a eliberat de ipotecă toate activele gajate corespunzătoare. Pentru mai multe detalii despre creditul bancar, a se vedea Nota 15 Împrumuturi bancare.

Conform prevederilor IAS23, costul aferent împrumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată. Niciun proiect nu a fost eligibil pentru capitalizarea costului aferent împrumuturilor în 2025 sau în 2024.

Mai multe detalii despre creditele Societății sunt prezentate în Nota 15.

11. ACTIVE FINANCIARE

	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Interese în entități afiliate și asociații	47.474	47.474
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate și asociații	-	-
	47.474	47.474

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociații:

	31 martie 2025			
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă
Spatzoo Management	6,23%	3.345	-	3.345
Clearline Development and Management	100%	22.420	-	22.420
Bergamot Developments	100%	6.770	-	6.770
Bergamot Developments Phase II	100%	49	-	49
Impact Finance &Sales	100%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	100%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	100%	48	-	48
Aria Verdi Development	100%	48	-	48
Greenfield Property Management	100%	49	-	49
RCTI	51,01%	14.440	-	14.440
Impact Alliance Arhitecture	51%	255	-	255
Impact Alliance Moldova	51%	-	-	-
Asociația Impact pentru viitor	-	-	-	-
Total subsidiare		47.474	-	47.747

	31 decembrie 2024			
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă
Spatzoo Management SRL	6,23%	3.345	-	3.345
Clearline Development and Management	100%	22.420	-	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
Impact Alliance Moldova	51%	-	-	-
Total subsidiare		47.474	-	47.474

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;
- 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 Arhitectură 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 care are ca obiect principal de activitate servicii de construcții. Aceasta a fost înființată în 2023, dar nu s-a vărsat încă capital social;
- m) Asociația „Impact pentru Viitor”, o organizație care are ca scop reprezentarea și apărarea intereselor comune ale membrilor comunității Greenfield Băneasa în relația cu autoritățile publice, furnizorii de servicii și alte entități juridice, în conformitate cu legislația în vigoare.

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31 decembrie		31 decembrie	
	31 martie 2025	2024	31 martie 2025	2024
Creanțe comerciale	6.720	11.643	-	-
Creanțe în legătură cu filialele	2.956	8.061	65.723	71.150
Debitori diverși	5	5	-	-
Creanțe împotriva Statului	8	66	-	-
	9.689	19.775	65.723	71.150

Creanțele pe termen lung reprezintă soldul împrumuturilor și dobânda aferentă acestora acordate de Societate către filialele sale. Detalii despre componenta sumei în Nota 23 – privind tranzacțiile cu părți afiliate.

La 31 martie 2025 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 Spatioo pentru Wellness Club).

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	<u>31 martie 2025</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
Conturi curente	13.959	37.630
Numerar	13	7
Avansuri de numerar	8	8
	<u>13.980</u>	<u>37.644</u>

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 9 mii lei (31 decembrie 2024: 9 mii lei) reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

Soldul de numerar a scăzut cu 23.664 mii lei, sau cu 63% la 31 martie 2025, comparat cu 31 decembrie 2024. Acest lucru este datorat rambursării integrale a creditului de la OTP Bank (sold de 86.560 mii lei la 31 decembrie 2024).

14. CAPITAL SOCIAL

	<u>31 martie 2024</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
Capital subscris vărsat	591.235	591.235
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	<u>598.699</u>	<u>598.699</u>
Număr de acțiuni la sfârșitul perioadei	<u>2.364.941.410</u>	<u>2.364.941.410</u>

Pe parcursul anului 2024 au fost anulate un total de 738.541 acțiuni proprii, la valoarea nominală de 184 mii lei. Nu s-au produs modificări în 2025.

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

	<u>31 martie 2025</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	58,42%	58,03%
Swiss Capital SRL	10,12%	10,07%
Persoane juridice	20,30%	20,61%
Persoane fizice	11,17%	11,29%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Toate acțiunile sunt ordinare și au rang egal în raport cu activele reziduale ale Grupului. Valoarea nominală a unei acțiuni este de 0,25 lei. Deținătorii de acțiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, acestea fiind declarate la anumite momente din timp, și au dreptul la un vot pentru 1 acțiune în cadrul ședințelor Societății.

15. ÎMPRUMUTURI

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

	<u>31 martie 2025</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	34.869	31.256
Obligațiuni emise	87.255	87.178
Leasing	-	-
	<u>122.124</u>	<u>118.435</u>
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	110.569	180.703
Obligațiuni emise	-	46
Leasing	-	-
	<u>110.569</u>	<u>180.749</u>

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadența	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31 martie 2025	Sold la 31 decembrie 2024
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	32.757	32.737
Credit Value Investments	EUR	02-Oct-27	8.000	39.817	39.793
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12-Feb-27	3.000	14.681	14.649
Total obligațiuni				87.255	87.178
Libra Internet Bank	EUR	05-Nov-27	7.000	34.840	-
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	-	54.281
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	4.000	-	-
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	-	32.279
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	2.000	-	-
TechVentures Bank	EUR	06-Jan-25	2.000	-	-
Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	62.675	66.321
First Bank	EUR	29-Mar-29	3.500	12.529	13.234
First Bank	EUR	19-Apr-27	4.000	11.926	13.200
Libra Internet Bank	RON	15-Jun-26	14.000	-	-
Garanti BBVA	RON	31-Dec-26	17.395	4.226	6.627
Garanti BBVA	EUR	31-Dec-27	6.910	17.275	25.569
Total împrumuturi bancare				143.471	211.511
Dobândă				1.967	494
Total				232.693	299.183

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2025	87.672	211.511	-	299.183
Trageri	-	34.842	-	34.842
Rambursare împrumuturi	-	(103.001)	-	(103.001)
Cheltuiala cu dobânda	(615)	(2.706)	-	(3.321)
Dobânda plătită	1.950	2.857	-	4.807
Reținerea impozitului la sursă	(56)	-	-	(56)
Diferențe curs valutar	77	162	-	239
Sold la 31 martie 2025	89.028	143.665	-	232.693

	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

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

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

În 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 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 17.395 mii lei, cu maturitate de 36 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna decembrie 2023.

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

- un credit denominat în RON de la First Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 4 milioane EUR, cu maturitate de 36 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna aprilie 2024.
- IMPACT SA a lansat o ofertă publică pentru subscrierea a 30.000 de obligațiuni, la o valoare nominală de 100 EUR/obligațiune. Perioada ofertei publice a fost din 12 februarie până la 23 februarie 2024. Oferta a fost intermediată de SSIF Tradeville SA. Obligațiunile emise au fost nominative, dematerializate, necondiționate, negarantate și neconvertibile, cu o valoare totală de până la 3.000.000 de euro. Oferta a fost subscrisă în totalitate, cu o rată a dobânzii fixe de 9%, plătită semestrial. Se vor întocmi demersurile necesare pentru admiterea la tranzacționare pe piața reglementată administrată de BVB.

În iunie 2024 Societatea a contractat un credit denominat în EUR de la Garanti Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 6,9 milioane EUR, cu maturitate de 3 ani de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna iulie 2024.

În decembrie 2024 Compania a contractat un împrumut în EUR de la Libra Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (fond de lucru). Valoarea împrumutului este de 7 milioane EUR, cu o scadență de 3 ani de la acordare. Împrumutul a fost folosit integral în luna februarie 2025.

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

Toți indicatorii financiari au fost îndepliniți la 31 martie 2025 și la 31 decembrie 2024.

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

Nu au fost semnate contracte noi de leasing în 2025. În 2024 contractele de leasing au fost închise, iar o parte dintre mașini au fost vândute.

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

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	<u>31 martie 2025</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
Datorii pe termen lung		
Rețineri datorate terților	6.873	6.857
	6.873	6.857
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	1.661	3.729
Datorii în relația cu părțile afiliate	6.246	5.341
Datorii fiscale	2.107	4.730
Datorii către angajați	522	545
Alte datorii	8.024	31
	18.560	14.377
TOTAL	25.433	21.235
Datorii aferente contractelor/ Avansuri primite de la clienți	6.418	10.685
Venituri amânate	7	(59)
TOTAL	6.425	10.627

17. VENITURI

Veniturile Societății:

	<u>3 luni 2025</u>	<u>3 luni 2024</u>
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și a terenurilor	44.456	7.270
Venituri din servicii	999	772
Venituri de la clienți	45.455	8.042
Venituri din chirie	1.759	1.757
Total	47.214	9.799
	<u>3 luni 2025</u>	<u>3 luni 2024</u>
Costul bunurilor vândute	31.566	3.787
Costul serviciilor	948	874
Costuri aferente serviciilor de închiriere	-	-
	32.514	4.661

La data de 31 martie 2025 Societatea avea 81 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 47.480 mii lei. Toate aceste apartamente fac parte din proiecte finalizate. Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit depozite în valoare de 6.418 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor, în situația poziției financiare.

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.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	<u>3 luni 2025</u>	<u>3 luni 2024</u>
Greenfield Băneasa	34.426	1.457
Boreal Plus Constanța	10.030	5.813
Altele	-	-
	<u>44.456</u>	<u>7.270</u>

În primele 3 luni din anul 2025, IMPACT a vândut 77 unități, dintre care 61 apartamente în Greenfield Băneasa, 14 apartamente și 2 case în Boreal Plus Constanța, (6.038 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente). Unitățile vândute au generat venituri de 44.456 mii RON.

În primele 3 luni din anul 2024, IMPACT a vândut 8 unități, reprezentate de 6 locuințe, și 2 vile în BOREAL Plus. Unitățile vândute au generat venituri de 7.270 mii RON.

Veniturile din chirii sunt realizate prin închirierea spațiilor comerciale din centrul comunitar Greenfield Plaza și din închirierea apartamentelor și a altor spații comerciale. 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.

18. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>3 luni 2025</u>	<u>3 luni 2024</u>
Consumabile	391	545
Servicii prestate de terți	2.852	1.668
Costuri cu personalul	2.505	2.941
Amortizare	787	602
	<u>6.535</u>	<u>5.756</u>

19. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare

	<u>3 luni 2025</u>	<u>3 luni 2024</u>
Alte venituri din exploatare	281	1.619
Profit din cedarea imobilizărilor	29	-
Ajustarea valorii stocurilor	1.267	-
Alte compensații	21	-
	<u>1.598</u>	<u>1.619</u>

Alte cheltuieli din exploatare

	<u>3 luni 2025</u>	<u>3 luni 2024</u>
Alte cheltuieli din exploatare	512	22
Cheltuieli cu taxe diverse	1.524	988
Ajustarea valorii creanțelor	61	1.083
Penalități și despăgubiri	10	64
	<u>2.107</u>	<u>2.157</u>

20. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	<u>3 luni 2025</u>	<u>3 luni 2024</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(4.863)	(7.582)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(380)	(227)
Alte cheltuieli financiare	(572)	(419)
Total cheltuieli financiare	<u>(5.815)</u>	<u>(8.228)</u>
Venituri din dobânzi	1.061	1.044
Venituri din diferențe de curs valutar	79	511
Alte venituri financiare	-	-
Total venituri financiare	<u>1.140</u>	<u>1.555</u>
Total rezultat financiar, net	<u>(4.675)</u>	<u>(6.673)</u>

Comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, în primele 3 luni din anul 2025, cheltuiala cu dobânzile a scăzut cu 2.719 mii lei. Acest lucru se datorează faptului că soldul creditelor a scăzut cu 156.381 mii lei la 31 martie 2025, comparativ cu 31 martie 2024.

Referitor la rezultatul din diferențe de curs valutar, în primele 3 luni ale anului 2025, Societatea a înregistrat o pierdere netă din schimb valutar de 301 mii lei, datorată deprecierei monedei Leu în raport cu Euro (3 luni 2024: 284 mii lei câștig net din schimb valutar).

21. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024, 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 17 – Venituri, pentru mai multe detalii despre contractele de pre-vânzare).

22. 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) 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. Pe baza actelor menționate anterior, a patra faza de dezvoltare a proiectului Greenfield Băneasa a fost dezvoltată.

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

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

Procesul a continuat. iar la data de 11.04.2025, instanța a dat cuvântul pe fondul cauzei. După dezbateri, instanța a ramas în pronunțare. Pronunțarea a fost amânată succesiv până la data de 09.05.2025.

„Conducerea Societății apreciază că întregul proces de avizare și autorizare, atât al Planului Urbanistic Zonal, cât și al autorizațiilor de construire a căror anulare este solicitată, a fost realizat în mod legal, cu respectarea cerințelor impuse de autoritățile competente prin certificatele de urbanism emise. De asemenea, lucrările de edificare au fost executate în conformitate cu dispozițiile legale și condițiile stabilite prin autorizațiile de construire, aspect confirmat prin încheierea proceselor-verbale de recepție împreună cu autoritățile și entitățile implicate, inclusiv Primăria Sector 1. Clădirile au fost intabulate și au fost deja introduse în circuitul civil. În consecință, conducerea nu a considerat necesară constituirea unui provizion aferent acestui litigiu la data de 31 martie 2025.

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

La data de 19 ianuarie 2023, IMPACT a înregistrat pe rolul Tribunalului București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal – o acțiune împotriva Primăriei Municipiului București, Primăriei Sectorului 1 și Regiei Naționale a Pădurilor Romsilva, solicitând instanței să oblige aceste instituții să-și respecte obligațiile asumate prin hotărârile Consiliului General al Municipiului București, ale Consiliului Local al Sectorului 1, precum și cele asumate prin actul de acceptare a donației semnat cu IMPACT încă din anul 2018, și să deschidă definitiv accesul public între Aleea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu.

Pe parcursul procesului, o parte dintre solicitările IMPACT au fost soluționate pe cale administrativă, prin adoptarea:

- HCGMB nr. 100/02.04.2024, care autorizează solicitarea către Guvern privind transferul, cu titlu gratuit, a două tronsoane de drum forestier (Vadul Moldovei) din administrarea Romsilva în domeniul public al Municipiului București, pentru un acces temporar de 5 ani;

- HCGMB nr. 130/29.04.2024, care aprobă scoaterea definitivă din fondul forestier a unui teren de 0,3009 ha, cu destinația de drum de interes local, pentru a asigura accesul, tot pentru o perioadă de 5 ani, între Aleea Teișani și Drumul Pădurea Pustnicu.

Cu toate acestea, anumite operațiuni administrative rămân de finalizat de către Primăria Municipiului București, Romsilva și Ministerul Mediului, motiv pentru care procesul continuă.

Următorul termen de judecată este stabilit pentru data de 24 iunie 2025.

23. 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 intermediarilor financiare
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Alliance Architecture SRL	România	Activități de proiectare și arhitectură
Impact Alliance Moldova SRL	România	Activități de construcții
R.C.T.I Company SRL	România	Activități de construcții
Asociația Impact pentru viitor	România	Organizație non-profit

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate sunt prezentate pentru perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2025, pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024, și pentru perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2024.

Impact și filialele sale formează un grup fiscal pentru TVA.

Solduri centralizate	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale	1.228	776
Soldul dobânzii împrumuturilor	14.306	15.049
TVA – grup fiscal	2.956	6.473
Dividende de încasat	812	812
Creanțe – termen scurt	17.678	23.109
Datorii comerciale	(284)	(746)
Alte datorii	(8.038)	(6.472)
Datorii – termen scurt	(8.322)	(7.218)
Împrumuturi acordate filialelor	51.415	56.101
Reducerea capitalului social (Bergamot Developments)	-	-
Creanțe – termen lung	51.415	56.101
Expunere netă	59.641	70.862

Tranzacții centralizate	3 luni 2025	3 luni 2024
Venituri din dividende	-	-
Venituri din servicii	756	622
Venituri din dobânzi	1.025	1.040
Achiziția de bunuri sau servicii	(513)	(312)
Costul cu dobânzile	-	(123)
	1.268	1.227

Vânzarea de bunuri și servicii	Tranzacții pentru perioada de 3 luni încheiată la		Sold la	
	31 martie 2025	31 martie 2024	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	605	606	1.182	776
Clearline Development and Management	2	2	-	-
Bergamot Developments	2	2	1	813
Bergamot Developments Phase II	2	2	-	-
Impact Finance & Sales	2	2	-	-
Greenfield Copou Residence	2	2	-	-
Greenfield Copou Residence Phase II	2	2	-	-
Greenfield Property Management	2	2	-	-
Aria Verdi Development	2	2	-	-
Impact Alliance&Arhitecture	-	-	-	-
R.C.T.I. Company	136	-	45	-
	756	622	1.228	1.588

	Sold la	
	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Împrumuturi primite de la filiale		
Clearline Development and Management	1.130	1.130
	1.130	1.130
	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 31 încheiată la	
Cheltuieli cu dobânzile	31 martie 2025	31 martie 2024
R.C.T.I. Company	-	123
	-	123
Alte datorii	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Greenfield Copou Residence	(5)	54
Bergamot Developments	2.448	1.216
Bergamot Developments Phase II	262	3.605
Spatzioo Management	333	157
R.C.T.I. Company	(83)	1.549
Total	2.955	6.473
Tranzacții de Grup TVA	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Bergamot Developments Phase II	-	4.535
Bergamot Developments	8.038	1.937
R.C.T.I. Company	-	-
Greenfield Copou Residence	-	-
Spatzioo Management	-	-
Total	8.038	6.472

b) Tranzacții cu acționarii

În 2025, Societatea nu a declarat sau plătit dividende către acționari.

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

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

24. EVENIMENTE ULTERIOARE

Facilitatea de credit în valoare de 15.000 mii lei acordată în februarie 2025 de către dl Gheorghe Iaciu, acționarul majoritar al societății, a fost integral rambursată la data de 9 mai 2025.

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2025 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar