

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

# RAPORT TRIMESTRIAL T1 2024

# IMPACT

[www.impactsa.ro](http://www.impactsa.ro)

# CUPRINS

<b>SCOPUL IMPACT</b>	<b>3</b>
<b>PERFORMANȚA FINANCIARĂ ȘI OPERAȚIONALĂ</b>	<b>4</b>
<b>PERSPECTIVE PENTRU URMĂTOARELE 12 LUNI</b>	<b>5</b>
<b>PORTOFOLIU DE PROIECTE</b>	<b>6</b>
<b>ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2024</b>	<b>20</b>
<b>REZULTATE FINANCIARE LA 31 MARTIE 2024</b>	<b>27</b>
<b>ANEXA 1</b>	<b>29</b>

# SCOPUL IMPACT

## CINE SUNTEM?

Cel mai longeviv dezvoltator de imobile rezidențiale, cu **33 de ani de activitate** pe piața din România. Ne-am remarcat de-a lungul istoriei noastre drept o companie inovatoare, **trendsetter în real estate, 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

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

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

**VALORILE NOASTRE** reflectă cel mai bine ADN-ul companiei:

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

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

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

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

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

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



## PERFORMANȚA FINANCIARĂ ȘI OPERAȚIONALĂ



### FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- Grupul a vândut în primele 3 luni din 2024 26 de locuințe, în valoare totală de aproximativ 4,8 milioane euro. De asemenea au fost înregistrate alte venituri de către firmele din grup în valoare de 3,5 milioane euro.
- Marja brută a grupului s-a menținut constantă, în primele 3 luni din 2024, la 33%
- Valoarea de piață a activelor nete la 31 martie 2024, este de 257 milioane euro, iar valoarea de piață a **locuințelor disponibile la vânzare și pre-vândute** este de aproximativ **135 milioane euro**, care se vor transforma în venituri în perioadele următoare.
- Gradul de îndatorare al grupului IMPACT era de 27% la 31 martie 2024, poziția de numerar rămânând stabilă, la **9,7 milioane euro**.
- Impact deține un portofoliu total de terenuri de 86 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 RESIDENCE (“GREENFIELD COPOU”), ARIA VERDI și GREENFIELD WEST. La data raportării, IMPACT are autorizație de construire pentru încă 2.693 de unități ce au o valoare de piață estimată de management la 384 milioane euro.

### EVENIMENTE ULTERIOARE

- În aprilie 2024, a fost finalizat procesul de recepție cu autoritățile locale a primelor 3 faze **din GREENFIELD Teilor** (732 de unități).

# PERSPECTIVE PENTRU URMATOARELE 12 LUNI

- Începerea vânzării apartamentelor din primele 3 faze din ale proiectului **GREENFIELD Teilor** (732 de unități, - 96 de milioane euro), din care 45% sunt pre-vândute, totalizând 35 de milioane euro
- Finalizarea procesului de obținere a autorizației de construire pentru o nouă etapă de dezvoltare din **GREENFIELD Băneasa** cu 598 unități locative, având o valoare totală estimată de peste 81 de milioane euro
- Finalizarea demersurilor pentru suplimentarea cu alte căi de acces în cartierul **GREENFIELD Băneasa**
- Obținerea autorizației de construire pentru proiectul Aria Verdi din Bd. Barbu Văcărescu, aflat în fază finală de avizare
- Lansarea **proiectului GREENFIELD Copou Iași**, ce va cuprinde 1.062 de unități, valoarea totală estimată a proiectului fiind de 175 milioane euro
- Vânzarea unor active ale grupului, în valoare de aproximativ 25 de milioane euro
- Optimizarea cheltuielilor companiei în vederea îmbunătățirii marjei nete de profitabilitate



# PORTOFOLIU DE PROIECTE

## GREENFIELD BĂNEASA - BUCUREȘTI



+ 6.600 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE ȘI VÂNDUTE	2.686
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	1.167
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	2.796
SCB în construcție și pregătire (mp)	359.939

**Unitățile în construcție** includ unități cu autorizații de construire. **Unitățile în pregătire** includ 2.796 unități estimate în baza ultimelor concepte disponibile cu PUZ & fără autorizații de construire. **SCB** reprezintă Suprafața Construită Brută Supraterană estimată a proiectului, excluzând parcurile 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 se asigura cea mai bună utilizare 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. Proiectul se află în a patra fază de dezvoltare din cele șase planificate. Din 2007, anul de start al lucrărilor pentru prima fază de dezvoltare, până în prezent, **GREENFIELD Băneasa** a cunoscut o dezvoltare sustenabilă, aducând comunității infrastructură nouă și noi facilități: două parcuri private, numeroase spații verzi, 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 înalt standard pe segmentul locuințelor la prețuri accesibile și situat în Sectorul 1 al Bucureștiului, în vecinătatea Pădurii Băneasa **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 cu o calitate 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, având calitățile unui oraș de munte situat la 1000 m altitudine.

# 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 oferite de o capitală europeană.



### FACILITĂȚI

**Peste 8.700 mp spații de fitness și wellness;**

**Peste 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

**Peste 8.000 locuri de parcare** supraterrane exterioare, supraterrane interioare și subterane;

**Scoală și grădiniță de stat** în următorii ani;

**Acces controlat:** pază 24/7;

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

În viitor, se vor adăuga: **biserică, creșă și clinică medicală.**



### AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mai mult de 3.900 de unități aferente fazelor în construcție sau în dezvoltare, din care

- 1.167 de locuințe autorizate
- 598 de locuințe în ultima etapă a autorizației de construire.



### DEZVOLTARE ÎN FAZE

Primele 3 faze, inclusiv Panoramic, totalizând 2.686 de locuințe, au fost finalizate până în 2022. Restul unităților urmează să fie dezvoltate în etape până în anul 2031. La sfârșitul anului 2023, din cele 1.167 locuințe autorizate, 982 erau în construcție, dintre care 732 urmând să fie livrate în 2024 și restul de 250 în 2025.



### ESG

#### "Orașul de 15 minute"

Conceptul urbanistic "Orașul de 15 minute" se bazează pe nevoia de a avea toate facilitățile și serviciile de bază la 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta, față de locuință. GREENFIELD BĂNEASA este proiectat să răspundă cerințelor acestui trend urban, oferind rezidenților serviciile de care au nevoie în proximitate.

#### Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB

Clădirile din faza 4 de dezvoltare sunt construite urmărind criteriile de certificare verde, BREEAM Excellent. Noile clădiri autorizate după anul 2021 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

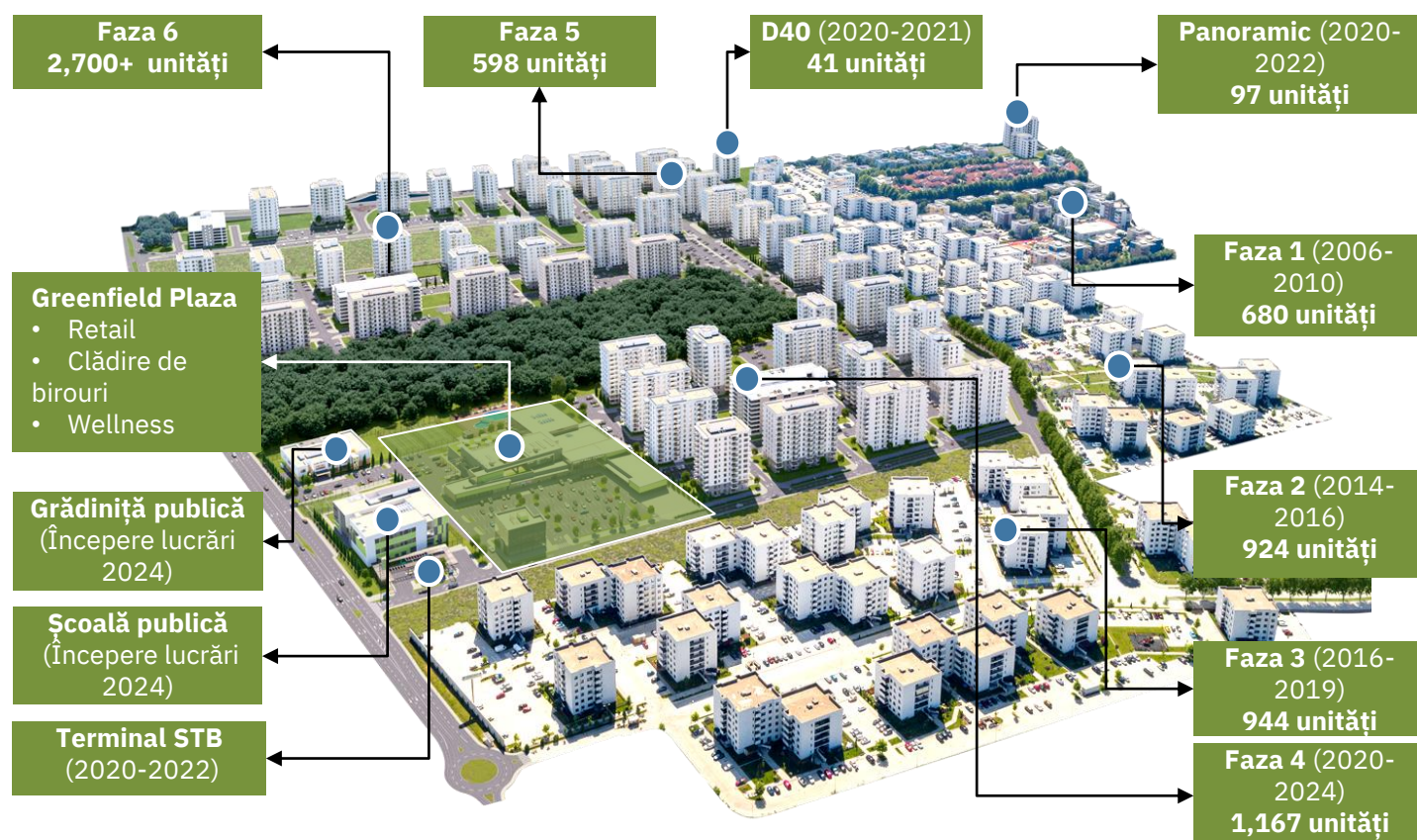
- Parc fotovoltaic
- Panouri solare
- Ape geotermale

#### Mobilitate verde

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

# PORTOFOLIU DE PROIECTE

## GREENFIELD BĂNEASA - BUCUREȘTI



## Premii

- **2022**: "The Most Sustainable Residential Project - LUXURIA RESIDENCE" premiat in timpul Reality Forum 2022, organizat de Business Review
- **2021** – GREENFIELD BĂNEASA, desemnat Proiectul Rezidențial al Anului în cadrul SEE Property Forum
- **2019** – GREENFIELD BĂNEASA "Best Smart Green Project" la Categoria Smart Real Estate and Residential, acordat în cadrul Smart City Industry Awards
- **2016** – Premiul "The best residential compound that uses sustainable architecture and design" acordat la Gala Smart City Industry Awards

# PORTOFOLIU DE PROIECTE

## GREENFIELD PLAZA BĂNEASA - BUCUREȘTI



GREENFIELD PLAZA, **primul centru comercial dezvoltat de IMPACT**, completează setul de facilități comunitare necesare unui cartier de amploare GREENFIELD BĂNEASA, 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 90%.

### Galerie comercială

- Supermarket
- Farmacie
- Salon de înfrumusețare
- Cafenele
- Restaurante
- Spălătorie pentru haine

### 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**

<b>UNITĂȚI FINALIZATE</b>	<b>630</b>
<b>UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.03.2024</b>	<b>551</b>
<b>SCB (mp)</b>	<b>66.400</b>
<b>START CONSTRUCȚIE LIVRARE CONSTRUCȚIE (ultima fază)</b>	<b>2018 - 2021</b>

**SCB** reprezintă Suprafața Construită Brută Supraterană estimată a proiectului, excluzând parcarile 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. Acestea includ două parcuri cu mobilier urban, un loc de joacă pentru copii, grădini, acces securizat, supraveghere video, recepție disponibilă 24/7, parcare subterană, lounge pentru socializare și centru de fitness.

Contractat în proporție de 89% la 31 martie 2024, **LUXURIA Residence** reunește prima comunitate urbană modernă din zona Expoziției.

## Premii

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

# PORTOFOLIU DE PROIECTE

## LUXURIA RESIDENCE – BUCUREȘTI



### LOCAȚIE

Zona Expoziției - Domenii (București, Sector 1) este printre cele mai bine cotate, 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

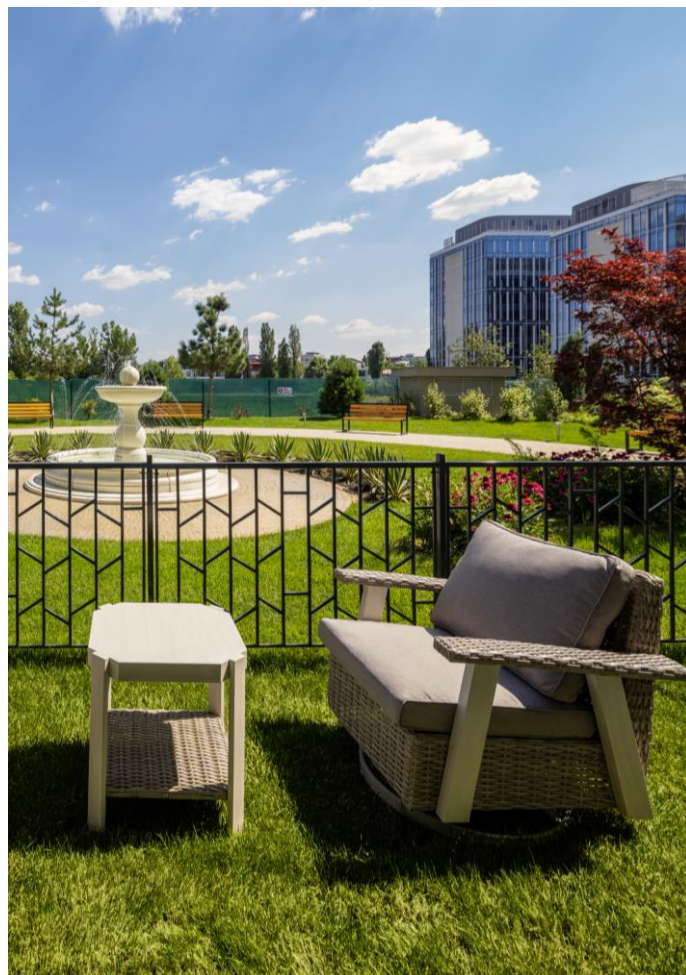
LUXURIA RESIDENCE reunește un mix de facilități dificil de găsit în oraș, atât luate împreună, cât și separat, care oferă un stil de viață armonios: acces securizat, pază și supraveghere video 24/7, zonă de lounge pentru socializare și relaxare, deschisă 24/7, centru de fitness cu echipamente moderne Technogym, 9.650 mp de spații verzi, parcuri private, loc de joacă pentru copii, parcări 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**

<b>UNITĂȚI FINALIZATE</b>	<b>227</b>
<b>UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.03.2024</b>	<b>79</b>
<b>UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE</b>	<b>464</b>
<b>UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE</b>	<b>464</b>
<b>SCB în construcție și pregătire (mp)</b>	<b>36.294</b>

**SCB** reprezintă Suprafața Construită Brută Supraterană estimată a proiectului, excluzând parcările 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 și să-l numești 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, fiind într-o zonă liniștită și aerisită, cu vedere către Lacul Siutghiol, dar în același timp aproape de toate facilitățile orașului. Ansamblul are acces direct în Bulevardul Tomis, fiind la 15 minute de centrul orașului și de plaja Mamaia.

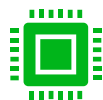


### AUTORIZAȚII

- 359 de unități (341 de apartamente și 18 case) au fost autorizate pentru construire în 2020.
- Autorizația de construire pentru restul de 332 de unități 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, clădirea 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 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 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.

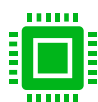


### AUTORIZAȚII

- 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

#### ”Orașul de 15 minute”

Conceptul urbanistic "Orașul de 15 minute" se bazează pe nevoia de a avea toate facilitățile și serviciile de bază la 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta, față de locuință. GREENFIELD COPOU este proiectat să răspundă cerințelor acestui trend urban, oferind rezidenților serviciile de care au nevoie în proximitate.

#### Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB

- Toate clădirile sunt construite urmărind criteriile de certificare verde BREEAM Excellent;
- Noile clădiri autorizate după anul 2021 vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă.

#### Energie regenerabilă

- Panouri fotovoltaice
- Panouri solare

#### Mobilitate verde

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

# PORTOFOLIU DE PROIECTE

## ARIA VERDI – BUCUREȘTI



Localizat în 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, spații de birouri, 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 de lux** la dispoziția tuturor rezidenților.

#### **Peste 3.800 mp spații birouri**

#### **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 autorizate după anul 2021 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

# PORTOFOLIU DE PROIECTE

## GREENFIELD WEST & PLAZA – BUCUREȘTI



Aflat în Sectorul 6 al Capitalei, GREENFIELD WEST este 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. 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.

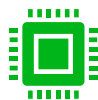


### AUTORIZAȚII

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 parcurile și subteranul) de peste 368.000 mp incluzând și un centru comunitar de peste 14.000 mp.

# PORTOFOLIU DE PROIECTE

## GREENFIELD WEST & PLAZA – BUCUREȘTI



### MIX ȘI FACILITĂȚI

#### Peste 36.000 mp spații verzi:

- Parcuri private
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere

#### Locuri de joacă pentru copii

#### Locuri de joacă pentru animale de companie

#### Spații pentru fitness în aer liber

#### Teren de sport multifuncțional

#### Peste 4.000 mp spații comerciale

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

#### Peste 2.550 mp club sport și relaxare:

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

#### Educație – peste 9.600 mp:

- Școală de stat
- Grădiniță de stat
- Creșă

#### Comunitate cu acces controlat:

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



### ESG

#### ”Orașul de 15 minute”

GREENFIELD WEST este proiectat să răspundă cerințelor acestui trend urban care se definește prin nevoia de a avea toate facilitățile și serviciile de bază la 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta, față de locuință.

#### Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB

- Clădirile vor fi construite urmărind criteriile de certificare verde BREEAM Excellent;
- Noile clădiri autorizate după anul 2021 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

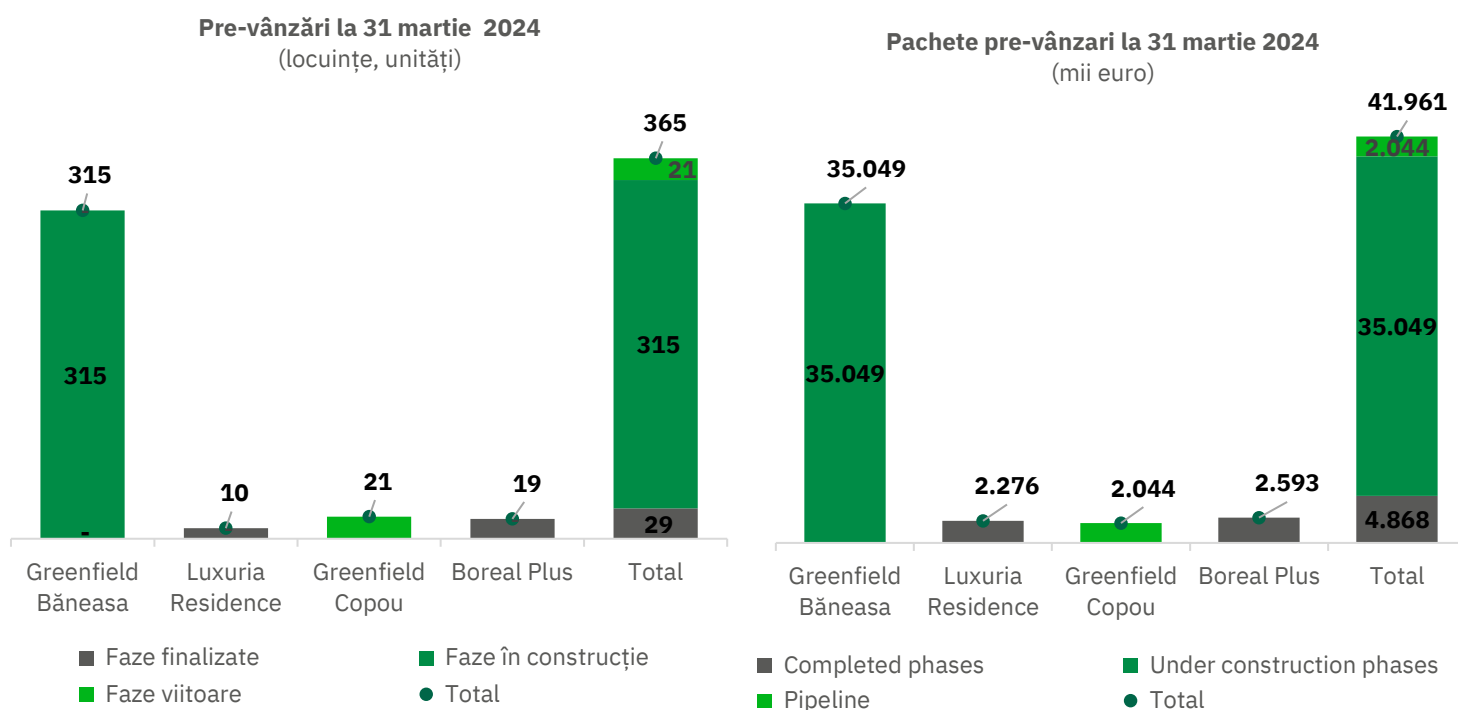
#### Mobilitate verde

- 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 2024

## PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 MARTIE 2024



La data de 31 martie 2024 **IMPACT** avea 365 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 42 milioane euro.

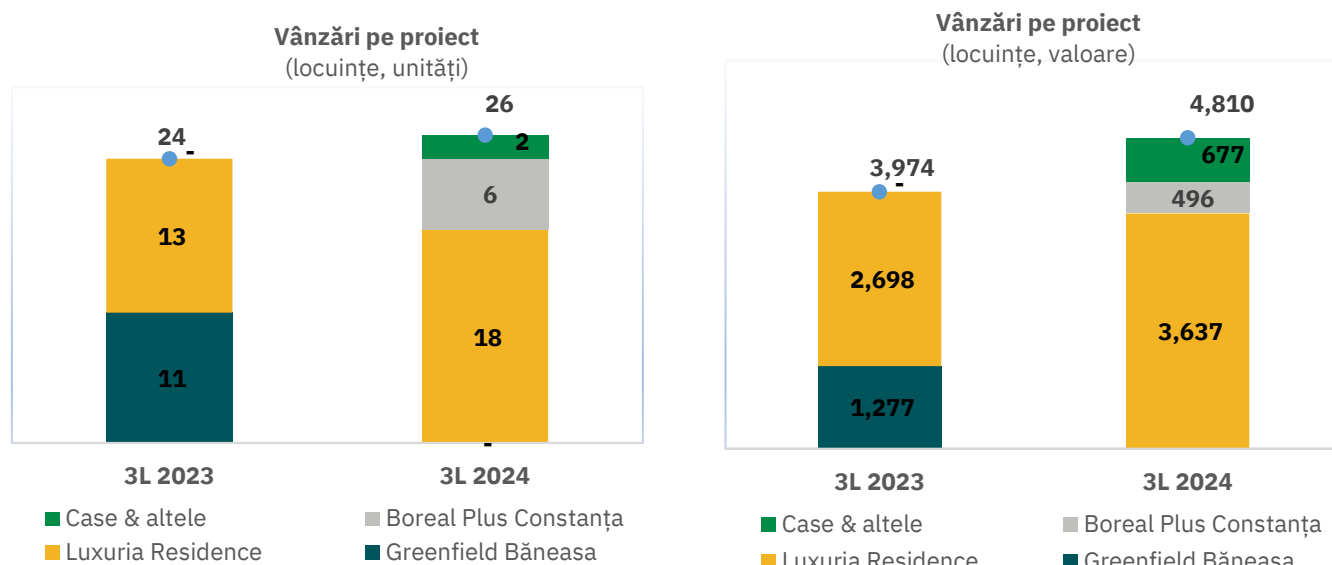
Dintre acestea, 86% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (315 locuințe, 35 milioane euro valoare pachete) 8% proiectelor finalizate (29 locuințe, 4,9 milioane euro valoare pachete), în timp ce 6% se referă la proiecte viitoare (21 locuințe, 2 milioane euro)

Din totalul de pre-vânzări, 344 de contracte, respectiv 40 milioane euro, se estimează că se vor transforma în venituri în perioada următoare.



# ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2024

## VÂNZĂRI



În primele 3 luni din 2024, vânzarile grupului IMPACT au rămas constante, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut. Cele mai multe dintre vânzări au venit din **LUXURIA Residence**, proiectul nostru emblematic în ceea ce privește sustenabilitatea, în timp ce **GREENFIELD Băneasa** a fost vândut integral în 2023 și prin urmare nu am înregistrat venituri în primele 3 luni din 2024 pe acest proiect. Cele 26 de unități vândute au generat venituri de aproximativ 5 mil. eur (incuzând veniturile din parcări, grădini și boxe ce corespund celor 26 de locuințe) care au fost recunoscute în aceeași perioadă.

**T1 2024:** 26 unități, din care 18 locuințe în **LUXURIA Residence**, 6 locuințe și 7 vile în **BOREAL PLUS** (2.709 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente).

**T1 2023:** 24 de unități, din care 11 locuințe în **GREENFIELD Băneasa** și 13 de locuințe în **LUXURIA Residence** (2.097 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente).



# ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2024

## FAZE FINALIZATE LA 31 MARTIE 2024

Proiect	Total Apartamente	Vânzări & Pre-Vânzări		Disponibile
		unități	unități	
Luxuria Expoziției	630	561	89%	69
Boreal Plus	209	84	40%	125
Boreal Plus (Vile)	18	14	78%	4
<b>Total</b>	<b>857</b>	<b>659</b>	<b>77%</b>	<b>198</b>

La data de 31 martie 2024, aproximativ 77% dintre unitățile finalizate erau contractate (considerând atât vânzările, cât și pre-vânzările).

## FAZE ÎN DEZVOLTARE LA 31 MARTIE 2024

Proiect	Total Apartamente	Vânzări & Pre-Vânzări		Disponibile
		unități	unități	
Construcția începută	982	315	32%	667
Construcție planificată	185	-	0%	185
<b>Greenfield Băneasa</b>	<b>1.167</b>	<b>315</b>	<b>27%</b>	<b>852</b>
Construcție planificată	464	-	0%	464
<b>Boreal Plus</b>	<b>464</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>464</b>
Construcție planificată	1.062	21	2%	1,041
<b>Copou Iasi</b>	<b>1.062</b>	<b>21</b>	<b>2%</b>	<b>1,041</b>
Total construcția începută	982	315	32%	667
Construcție planificată	1.711	21	1%	1,690
<b>Total</b>	<b>2.693</b>	<b>336</b>	<b>12%</b>	<b>2,357</b>

La data de 31 martie 2024, **IMPACT** avea 2.693 unități cu autorizație de construire, din care **982** erau în construcție și pentru 1.711 construcția e estimată a începe în 2024-2025. Din totalul de 982 în construcție, 732 se estimează că se vor livra în S2 2024.

Managementul estimează începerea lucrărilor pentru alte 1.062 de unități, în cadrul proiectului **GREENFIELD Copou**, în S2 2024.

## ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2024

### TERENURI ÎN PROPRIETATE LA 31 MARTIE 2024

Locația	Oraș	Proiect	Suprafață (ha)	Valoare contabilă IFRS (LEIm)	Valoare contabilă IFRS (EURm)	Valoare de piață (LEIm)	Valoare de piață (EURm)
Băneasa	București	Greenfield Băneasa	37,9	351,5	70,7	416,6	87,9
Blvd. Timișoara - Ghencea	București	Greenfield West	25,9	160,8	32,4	160,8	32,4
Barbu Văcărescu	București	Aria Verdi	2,5	189,5	38,1	189,5	38,1
Zenit	Constanța	Boreal Plus	3,2	8,2	1,7	32,2	6,5
Iași	Iași	Greenfield Copou	5,0	37,6	7,6	59,9	12,1
Oradea	Oradea	Lotus	2,9	3,9	0,8	3,9	0,8
Altele	Neptun, Voluntari	n.a.	8,9	(2,1)	(0,4)	(2,2)	3,0
<b>Total</b>			<b>86,3</b>	<b>749,7</b>	<b>150,9</b>	<b>860,9</b>	<b>180,7</b>

Nota 1: Valoarea de piață considerată pentru terenuri reprezintă valoarea de piață la 31 decembrie 2023 conform reevaluărilor realizate de Colliers Valuation and Advisory (metoda comparației de piață)

Nota 2: Rata de schimb utilizată pentru a transforma sumele din LEI în EUR - 4,9695 LEI/EUR

La 31 martie 2024, IMPACT avea în proprietate 86,3 ha de teren cu o valoare contabilă de 750 milioane lei, terenuri pe care vor fi dezvoltate noi proiecte și infrastructura aferentă.

În primele 3 luni din 2024, nu au fost observate mișcări materiale în portofoliul de terenuri.

## VALOAREA ACTIVULUI NET

	mii lei 31-Mar-24	mii lei 31-Dec-23	mii lei 31-Dec-22
<b>Activ net contabil conform situațiilor financiare IFRS neauditate</b>	910.090	917.590	889.620
<b>Include*</b>		-	
a) Reevaluarea altor active imobilizate	19.209	19.271	35.884
b) Reevaluarea stocurilor	347.174	356.034	216.310
<b>Activ net la valoarea de piață</b>	<b>1.276.473</b>	<b>1.292.895</b>	<b>1.141.813</b>

Valoarea activului net la 31 martie 2024 a fost 910 milioane lei, în timp ce valoarea ajustată la valoarea de piață a fost 1.276 milioane lei. Valoarea care nu este reflectată în situațiile financiare este în sumă totală de 366 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 și 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 2023.

# ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2024

## ASPECTE JURIDICE

### Litigiul inițiat de IMPACT Developer & Contractor referitor la proiectul rezidențial Lomb din Cluj-Napoca

Societatea Impact Developer & Constructor SA și una dintre societățile afiliate, respectiv Clearline Development and Management SRL („Societatea de Proiect”) sunt părți în două dosare în contradictoriu cu Consiliul Local Cluj („CLC”). Litigiile au izvorât dintr-o relație contractuală desfășurată în 2007, moment la care Societatea a încheiat un contract de investiții cu CLC, contract prin care CLC și Societatea urmau să dezvolte un proiect rezidențial, iar CLC urma să aducă aport terenul - „Proiectul Lomb”.

Societatea și Societatea de Proiect solicită rambursarea sumelor provenite din investițiile realizate pentru proiectul Lomb la care CLC nu și-a respectat obligațiile contractuale, respectiv nu a contribuit cu teren, astfel Societatea aflându-se în situația în care proiectul și veniturile ce puteau fi dobândite de pe urma acestuia, nu mai pot fi realizate.

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

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

La termenul din 23 aprilie 2024, Curtea de Apel Cluj a pronunțat Hotărârea 198, astfel:

„Admite apelul declarat de apelanta reclamanta Impact Developer & Contractor S.A. în contradictoriu cu intimatii Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, împotriva sentinței civile nr. 2013/23.12.2020 și

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

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

Hotărârea este definitivă și executorie.

Împotriva Hotărârii se poate declara recurs în termen de 15 zile de la comunicare hotărârii.

# ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2024

## ASPECTE JURIDICE

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

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

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

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

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

Clearline Development and Management S.R.L. a formulat recurs împotriva hotărârii pronunțată de Curtea de Apel Pitești. Pe 21 martie 2024 Curtea a admis apelul și a dispus rejudecarea. Urmează a se rejudeca apelul

formulat de pârâții Municipiul Cluj - Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca împotriva Sentinței nr. 277/2022 din 08 iunie 2022, pronunțate de Tribunalul Specializat Argeș.

### Litigiul inițiat de “Asociația EcoCivica”

Dosarul cu nr. 4122/3/2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în care IMPACT are calitate de Pârât, Reclamant fiind Asociația EcoCivica și trei persoane fizice din afara cartierului GREENFIELD Băneasa.

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

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

Afirmațiile conducerii sunt susținute de faptul că o parte dintre aceste construcții, edificate în baza Autorizațiilor de Construire a căror anulare se solicită au fost recepționate de către instituțiile abilitate, respectiv ISC și Primărie.

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 31 mai 2024.

# ACTIVITATEA IMPACT ÎN PRIMELE 3 LUNI DIN 2024

## ASPECTE JURIDICE

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

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

Următorul termen este stabilit pentru data de 11 iunie 2024.



## REZULTATE FINANCIARE

mii lei	Consolidat			Individual		
	3L 2024	3L 2023	Var %	3L 2024	3L 2023	Var %
Venituri	41.075	21.759	89%	9.799	6.097	61%
Profit brut	13.535	6.502	108%	5.221	1.378	279%
<b>Marja brută %</b>	<b>33%</b>	<b>30%</b>		<b>53%</b>	<b>23%</b>	
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	(9.323)	(10.783)	(14%)	(6.727)	(7.174)	
% din venituri	(23%)	50%		69%	118%	
EBITDA	5.194	(2.772)	(287%)	-	-	0%
Marja EBITDA %	13%	(13%)		0%	0%	
EBIT	4.212	(4.281)	(198%)	(904)	(4.749)	-81%
Marja EBIT %	10%	(20%)		-9%	-78%	
<b>Rezultat net</b>	<b>(7.500)</b>	<b>(8.099)</b>	(7%)	(8.179)	(6,939)	18%
Marja rezultatului net	(18%)	(37%)		(83%)	(114%)	

Sursă: Situațiile financiare consolidate și individuale IFRS simplificate și neauditate la 31 martie 2024

Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, grupul a înregistrat o creștere în venituri cu 89%, și o EBITDA pozitivă, de 5.194 mii lei. Creșterea veniturilor se datorează atât unui număr mai mare de unități vândute cât și extinderii activității companiilor din grup.

Marja brută a grupului **IMPACT** s-a menținut stabilă în primele 3 luni din 2024, crescând la 33%, comparativ cu 30% în aceeași perioadă a anului trecut.

Prețul mediu de vânzare a avut un impact pozitiv, acesta crescând în primele 3 luni din 2024, cu 10% în **LUXURIA Residence**, de la 1.808 EUR/mp la 1.981EUR/mp.

În primele 3 luni din 2024, grupul a vândut **26 locuințe**, având un trend stabil față aceeași perioadă a anului trecut; **LUXURIA Residence** - 18 vs. 13 apartamente; **BOREAL Constanța** 6 vs 0 apartamente și 2 vs 4 case; **GREENFIELD Baneasa** – 0 vs. 27 locuințe.



# REZULTATE FINANCIARE

## Situația poziției financiare

mii lei	Consolidat			Individual		
	31 martie 2024	31 decembrie 2023	Var %	31 martie 2024	31 decembrie 2023	Var %
<b>Active imobilizate, din care</b>	<b>778.848</b>	<b>783.137</b>	<b>(1%)</b>	<b>867.636</b>	<b>862.591</b>	<b>1%</b>
Investiții imobiliare	674.779	676.297	(0%)	725.710	726.852	(0%)
Imobilizări corporale	96.724	99.365	(3%)	36.254	36.102	0%
Fond comercial	3.543	3.543	n.a	-	-	n.a
<b>Active circulante, din care</b>	<b>682.543</b>	<b>695.182</b>	<b>(2%)</b>	<b>559.555</b>	<b>566.117</b>	<b>(1%)</b>
Stocuri	611.664	622.609	(2%)	497.228	499.039	
Creanțe comerciale și alte creanțe	14.424	14.212	1%	22.237	24.579	(10%)
Numerar și echivalente de numerar	48.000	51.293	(6%)	32.269	35.778	(10%)
<b>Total active</b>	<b>1.461.391</b>	<b>1.478.319</b>	<b>(1%)</b>	<b>1.427.191</b>	<b>1.428.708</b>	<b>(0%)</b>
<b>Datorii, din care</b>	<b>551.301</b>	<b>560.729</b>	<b>(2%)</b>	<b>551.696</b>	<b>545.033</b>	<b>1%</b>
Împrumuturi bancare și obligațiuni	391.669	413.634	(5%)	377.406	389.074	
Datorii comerciale și alte datorii	79.269	67.710	17%	62.494	47.503	32%
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>910.090</b>	<b>917.590</b>	<b>(1%)</b>	<b>875.496</b>	<b>883.675</b>	<b>(1%)</b>
<b>Total datorii și capitaluri proprii</b>	<b>1.461.391</b>	<b>1.478.319</b>	<b>(1%)</b>	<b>1.427.192</b>	<b>1.428.708</b>	<b>(0%)</b>

Sursă: Situațiile financiare consolidate și individuale IFRS simplificate și neauditat la 31 martie 2024

## ACTIVE

Nu au fost înregistrate modificări semnificative în soldul activelor la 31 martie 2024, comparativ cu 31 decembrie 2023.

## CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Gradul de îndatorare s-a menținut stabil, la 27% la 31 martie 2024 (28% la 31 decembrie 2023). Nu au fost observate modificări semnificative în soldul datoriilor la 31 martie 2024, comparativ cu 31 decembrie 2023.



# ANEXA 1

## ALTE INFORMAȚII

### Indicatori economico – financiari (consolidat, IFRS)

mii lei		31-dec-20	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-23	31-mar-24
Stocuri	A	434.741	538.922	617.698	622.609	611.664
Active curente	B	520.337	617.094	715.595	695.182	682.543
Datorii curente	C	122.395	262.033	195.353	131.212	122.759
Total active	D	987.889	1.204.412	1.443.362	1.478.319	1.461.391
Total datorii	E	347.061	487.558	553.742	560.729	551.301
Capitaluri proprii	F	640.828	716.854	889.620	917.590	910.090
Total împrumuturi (incl. obligațiuni)	G	255.836	337.033	387.765	413.634	391.669
Împrumuturi, partea pe termen scurt	H	88.379	186.912	118.910	66.976	45.835
Împrumuturi, partea pe termen lung (incl. obligațiuni)	I	167.457	150.121	268.855	346.658	345.834
Numerar și echivalente de numerar	J	59.022	42.037	55.108	51.293	48.000
Datoria netă	K (G-J)	196.814	294.996	332.657	362.341	343.669
Profit net	L	204.397	137.585	21.759	171.217	41.075
EBITDA	M	74.856	78.800	84.767	29.105	(7.500)
Dobânzi plătite	N	34.279	99.907	111.393	56.224	5.194
	O	6.134	6.617	13.631	29.329	7.714
<b>Indicatori</b>						
Total împrumuturi / EBITDA	G/N	7,46	3,37	3,48	7,36	75,41
Datoria netă / EBITDA	K/N	5,74	2,95	2,99	6,44	66,17
EBITDA / Dobânzi plătite	N/O	5,59	15,10	8,17	1,92	0,67
Rentabilitatea Activelor (ROA)	M/D	7,58%	6,54%	5,87%	1,97%	n/a
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	M/F	11,68%	10,99%	9,53%	3,17%	n/a
Levier Financiar (Împrumuturi vs. Capital propriu)	G/F	39,92%	47,02%	43,59%	45,08%	43,04%
Lichiditatea curentă	B/C	4,2513	2,3550	3,6631	5,2982	5,5600
Lichiditatea imediată	(B-A)/C	0,6993	0,2983	0,5011	0,5531	0,5774

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE NEAUDITATE SIMPLIFICATE  
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATA LA 31 MARTIE 2024**

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

**CONȚINUT:****PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	8 – 34

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2024</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizări corporale		96.724	99.365
Imobilizări necorporale		621	632
Fond comercial		3.543	3.543
Active aferente dreptului de utilizare		3.181	3.300
Investiții imobiliare		674.779	676.297
<b>Total active imobilizate</b>		<b>778.848</b>	<b>783.137</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	<b>7</b>	611.664	622.609
Creanțe comerciale și alte creanțe		14.424	14.212
Plăți în avans și alte active circulante		8.455	7.068
Numerar si echivalente de numerar	<b>8</b>	48.000	51.293
<b>Total active circulante</b>		<b>682.543</b>	<b>695.182</b>
<b>Total active</b>		<b>1.461.391</b>	<b>1.478.319</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>			
Capitaluri proprii			
Capital social	<b>12</b>	598.884	598.884
Prime de capital		41.462	41.462
Alte rezerve		41.590	41.590
Acțiuni proprii		(268)	(268)
Rezultatul reportat		219.913	227.204
<b>Capitaluri proprii atribuibile companiei mamă</b>		<b>901.581</b>	<b>908.872</b>
Participație minoritară		8.509	8.718
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>910.090</b>	<b>917.590</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Împrumuturi	<b>10</b>	345.834	346.658
Datorii comerciale si alte datorii	<b>11</b>	5.844	5.995
Impozit amânat		76.864	76.864
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>428.542</b>	<b>429.517</b>

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2024</u>	<u>31 decembrie 2023</u>
<b>Datorii curente</b>			
Împrumuturi	<b>10</b>	45.835	66.976
Datorii comerciale și alte datorii	<b>11</b>	26.988	22.821
Datoria cu impozitul pe profit		3.212	2.234
Datorii aferente contractelor		46.437	38.894
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli		287	287
<b>Total datorii curente</b>		<b>122.759</b>	<b>131.212</b>
<b>Total datorii</b>		<b>551.301</b>	<b>560.729</b>
<b>Total capitaluri proprii și datorii</b>		<b>1.461.391</b>	<b>1.478.319</b>

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2024 și semnate în numele acesteia de către:

**Juliana Mihaela Urdă**  
Președinte CA

**Constantin Sebeșanu**  
Director general

**Claudiu Bistriceanu**  
Director financiar

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI**  
**ALTOR ELEMENTEALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU PERIOADA**  
**DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)**



	Nota	Perioadă de 3 luni încheiată la	
		31-mar-2024	31-mar-2023
Venituri	12	41.075	21.759
Costul vânzărilor	12	(27.540)	(15.257)
<b>Marja brută</b>		<b>13.535</b>	<b>6.502</b>
Venituri nete din alte activități		-	1.696
Cheltuieli generale și administrative	13	(7.502)	(9.821)
Cheltuieli de comercializare		(458)	(1.066)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	14	(381)	(83)
Amortizare		(982)	(1.509)
<b>Profit din exploatare</b>		<b>4.212</b>	<b>(4.281)</b>
Venituri financiare	15	685	3.224
Cheltuieli financiare	15	(8.680)	(6.346)
<b>Rezultatul financiar net (pierdere)</b>		<b>(7.995)</b>	<b>(3.122)</b>
<b>Profit înainte de impozitare</b>		<b>(3.783)</b>	<b>(7.403)</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit		(3.717)	(696)
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b>(7.500)</b>	<b>(8.099)</b>
- Interese care nu controlează		(209)	(1.024)
- Societatea mamă		(7.291)	(7.075)

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2024 și semnate în numele acestora de către:

**Iuliana Mihaela Urdă**  
Președinte CA

**Constantin Sebeșanu**  
Director general

**Claudiu Bistriceanu**  
Director financiar

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2024**  
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii ale companiei mama	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2024</b>	<b>598.884</b>	<b>41.462</b>	-	<b>41.590</b>	<b>(268)</b>	<b>227.204</b>	<b>908.871</b>	<b>8.718</b>	<b>917.590</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>									
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	(7.291)	(7.291)	(209)	(7.500)
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>	-	-	-	-	-	<b>(7.291)</b>	<b>(7.291)</b>	<b>(209)</b>	<b>(7.500)</b>
Acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 31 martie 2024</b>	<b>598.884</b>	<b>41.462</b>	-	<b>41.590</b>	<b>(268)</b>	<b>219.913</b>	<b>901.580</b>	<b>8.509</b>	<b>910.090</b>

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2024 și semnate în numele acestora de către:

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urdă**  
 Președinte CA

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebeșanu**  
 Director general

\_\_\_\_\_  
**Claudiu Bistriceanu**  
 Director financiar

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2024**  
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii ale companiei mama	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2023</b>	<b>598.884</b>	<b>40.493</b>	<b>3.001</b>	<b>40.266</b>	<b>(268)</b>	<b>197.390</b>	<b>879.766</b>	<b>9.854</b>	<b>889.620</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>									
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	26.811	26.811	2.294	29.105
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.811</b>	<b>26.811</b>	<b>2.294</b>	<b>29.105</b>
Acțiuni proprii	-	969	-	-	-	(969)	-	-	-
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	-	-	-	-	-	-	(3.430)	(3.430)
Constituire rezerve legale	-	-	-	1.323	-	(1.323)	-	-	-
Rezerve din reevaluare	-	-	(3.001)	-	-	3.001	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	1	-	2.294	2.294	-	2.295
<b>Sold la 31 decembrie 2023</b>	<b>598.884</b>	<b>41.462</b>	<b>-</b>	<b>41.590</b>	<b>268</b>	<b>227.204</b>	<b>908.872</b>	<b>8.718</b>	<b>917.590</b>

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2024 și semnate în numele acestora de către:

**Iuliana Mihaela Urdă**  
Președinte CA

**Constantin Sebeșanu**  
Director general

**Claudiu Bistriceanu**  
Director financiar

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)**



	Note	Perioada de 3 luni încheiată la	
		31-mar-2024	31-mar-2023
<b>Profit net</b>		<b>(7.500)</b>	<b>(8.099)</b>
<b>Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:</b>		<b>12.692</b>	<b>4.463</b>
Pierdere (câștig) din cedarea imobilizărilor corporale		-	(20)
Reluarea pierderii din depreciere pentru imobilizările corporale		-	548
Amortizarea imobilizărilor		982	1.509
Venituri financiare	15	(685)	(3.224)
Costuri financiare	15	8.680	6.346
Impozit pe profit		3.715	(696)
<b>Ajustări ale fondului de rulment</b>		<b>18.090</b>	<b>(26.899)</b>
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe		(212)	3.450
Scăderea plăților anticipate		(1.387)	1.536
Creșterea proprietăților imobiliare (stoc)		10.945	(44.689)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale		8.744	12.804
Impozitul pe venit plătit		-	-
<b>Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare</b>		<b>23.282</b>	<b>(30.535)</b>
<b>Activități de investiții</b>			
Achiziție de imobilizări corporale		-	162
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare		1.518	-
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		1.789	(200)
<b>Fluxuri nete de numerar din activități de investiții</b>		<b>3.307</b>	<b>(38)</b>
<b>Activități financiare</b>			
Încasări din împrumuturi	10	25.410	70.944
Rambursarea principalului împrumuturilor	10	(47.578)	(44.193)
Dobândă plătită	10	(7.714)	(5.130)
<b>Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare</b>		<b>(29.882)</b>	<b>21.621</b>
<b>Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar</b>		<b>(3.293)</b>	<b>(8.952)</b>
<b>Sold inițial Numerar și echivalente de numerar</b>	<b>8</b>	<b>51.293</b>	<b>55.108</b>
<b>Sold final Numerar și echivalente de numerar</b>	<b>8</b>	<b>48.000</b>	<b>46.156</b>

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2024 și semnate în numele acestora de către:

**Iuliana Mihaela Urdă**  
Președinte CA

**Constantin Sebeșanu**  
Director general

**Claudiu Bistriceanu**  
Director financiar

## 1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea” sau „Societatea mamă”) și ale filialelor sale (denumite împreună „Grupul”) pentru de 3 luni din 2024, încheiată la 31 martie 2024.

Structura acționariatului la 31 martie 2024 și 31 decembrie 2023 este prezentată în Nota 10.

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

	<b>Tara de înregistrare</b>	<b>Natura activității</b>	<b>Dețineri ale Grupului la 31 martie 2024</b>	<b>Dețineri ale Grupului la 31 decembrie 2023</b>
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	România	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	Construcție imobiliară	51,01%	51,01%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Servicii arhitectura și proiectare	51%	51%
Impact Alliance Moldova SRL	Romania	Servicii construcții	51%	51%

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

În primele 3 luni din anul 2024, activitatea Grupului a constat în principal din dezvoltarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Baneasa și vânzarea proiectelor finalizate Luxuria din București și Boreal Plus din Constanța.

## **2. BAZELE ÎNTOCMIRII**

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

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

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

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

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

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

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

### **(a) Bazele consolidării**

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (filialele acesteia) la data raportării (31 martie 2024). Controlul se realizează atunci când Societatea:

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

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

Consolidarea unei filiale începe atunci când Societatea obține controlul asupra filialei și încetează atunci când Societatea pierde controlul asupra filialei. În mod specific, rezultatele filialelor achiziționate sau cedate în

cursul anului sunt incluse în contul de profit sau pierdere de la data la care Societatea dobândește controlul până la data la care Societatea încetează să controleze filiala. Profitul sau pierderea și fiecare componentă a altor rezultate globale sunt atribuite deținătorilor de capital ai Societății mamă chiar dacă prin asta rezultă un sold negativ pentru deținătorii minoritari de capital.

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

### **(b) Principiul continuității activității**

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

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

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

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

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

### **3. MONEDA FUNCȚIONALĂ DE PREZENTARE**

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

#### **4. POLITICI CONTABILE MATERIALE PENTRU ACTIVITATEA GRUPULUI**

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

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

Mai jos este prezentat un sumar al principalelor politici contabile:

##### **(a) Stocuri**

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

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

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

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

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

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

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

##### **(b) Imobilizări corporale**

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

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

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

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

Costul imobilizării corporale include:

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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

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

Terenul nu este amortizat.

Amortizarea este înregistrată în contul de profit și pierdere.

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

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

### **(c) Costurile îndatorării**

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

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

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

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

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

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

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

### **(d) Investiții imobiliare**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **(f) Combinări de întreprinderi și fond comercial**

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

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

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

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

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

#### **(g) Capitaluri proprii**

##### **Acțiuni de trezorerie**

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

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

##### **Dividende**

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

Grupul nu declară dividende care depășesc valoarea rezultatului reportat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***(i) Venituri din contractele cu clienții***

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

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

##### ***(i) Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale***

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

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

(ii) Venituri din refacturarea utilităților

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

(iii) Venituri din servicii de construcții

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

**(j) Leasing**

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

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

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

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

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

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

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

### **(k) Moneda străină**

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

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

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

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

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

### **(l) Instrumente financiare**

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

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

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

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

### **(m) Impozitare**

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

### **Impozitul curent**

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

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

### **Impozitul pe profit amânat**

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

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

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

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

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

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

### ***(n) Raportarea pe segmente***

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

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

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

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

### **(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare**

Grupul a obținut un raport emis de Colliers Valuation and Advisory S.R.L. al 31 decembrie 2023 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 ofertat” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ
- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 17.

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

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 martie 2024 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat	
Teren din Greenfield Băneasa București	+ 14.522 mii lei	(14.522) mii lei
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	+ 9.486 mii lei	(9.486) mii lei
Teren din Bd. Ghencea	+ 8.049 mii lei	(8.049) mii lei

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

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

- Pentru terenurile Ghencea și Barbu Văcărescu, conducerea a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până la luarea unei decizii de modificare a utilizării. În prezent, există diverse inițiative întreprinse pentru a spori valoarea acelor active, dar la 31 martie 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 martie 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 judecăți diferite în determinarea scopului de utilizare, situațiile financiare ar fi putut fi semnificativ diferite ca urmare a abordării de metode diferite de evaluare a stocurilor și a investițiilor imobiliare.

## (iii) Aspecte juridice

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

Nota 25.

**(iv) Alocarea costurilor**

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

## **6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE**

A) Modificări ale politicilor contabile și informațiilor de prezentat

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

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

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

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

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

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

IAS 12 Impozit pe profit: Impozitul amânat legat de active și datorii rezultate dintr-o tranzacție unică

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. STOCURI

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-dec-23</u>
Produse finite și alte stocuri destinate vânzării	149.014	160.739
Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:		
Terenuri în curs de dezvoltare	123.972	124.109
Costuri de dezvoltare și construcție	338.678	337.761
	<u><b>611.664</b></u>	<u><b>622.609</b></u>
Stocurile sunt reprezentate de:	<u>31-mar-24</u>	<u>31-dec-23</u>
Proiect rezidențial Greenfield	410.365	399.414
Proiect rezidențial Luxuria	70.786	79.989
Teren și proiect Constanța	78.976	89.887
Teren și proiect Iași	47.218	47.193
Alte stocuri	4.319	6.126
	<u><b>611.664</b></u>	<u><b>622.609</b></u>

Terenurile cu o valoare contabilă de 123.972 mii lei la 31 martie 2024 (31 decembrie 2023: 124.109 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași precum și terenuri pe care Grupul intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 149.014 mii lei la 31 martie 2024 (31 dec 2023: 160.739 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Costul stocurilor vândute în primul trimestru al anului 2024 este de 27.540 mii lei (trimestrul 1 2023: 15.257 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 martie 2024 a stocurilor gajate este de 176.118 mii lei (la 31 dec 2023: 234.437 mii lei) (a se vedea Nota 10).

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Teilor) este finanțată de OTP Bank. Dobânda capitalizată în cursul anului 2023 în valoarea proiectelor este 9.664 mii lei. Proiectul a fost finalizat în octombrie 2023, prin urmare de la data recepției nu a mai fost capitalizată dobândă.

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

Mai multe detalii despre creditele companiei sunt prezentate în Nota 10.

## 8. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-dec-23</u>
Conturi curente	47.941	51.196
Numerar	25	51
Avansuri de numerar	34	46
	<u><b>48.000</b></u>	<u><b>51.293</b></u>

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

## 10. CAPITAL SOCIAL

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-dec-23</u>
Capital subscris vărsat	591.420	591.420
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	<u><b>598.884</b></u>	<u><b>598.884</b></u>
Număr acțiuni la sfârșitul perioadei	<u><b>2.365.679.951</b></u>	<u><b>2.365.679.951</b></u>

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

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-dec-23</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	57,76%	57,76%
Adrian Andrici	10,65%	11,83%
Persoane juridice	19,88%	19,96%
Persoane fizice	11,71%	10,45%
	<u><b>100.00%</b></u>	<u><b>100.00%</b></u>

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

Nu au fost înregistrate majorări de capital la 31 martie 2024 sau la 31 decembrie 2023.

### Dividende

Nu au fost acordate dividende în perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2024.

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

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

### Managementul capitalurilor

În scopul managementului capitalului Grupului, capitalul include capitalul social emis, prima de emisiune și toate celelalte rezerve de capital social atribuite deținătorilor de capital social ai societății-mamă. Obiectivul principal al managementului capitalului Grupului este de a maximiza valoarea pentru acționari. Grupul își gestionează structura capitalului și efectuează ajustări în baza schimbărilor condițiilor economice și a cerințelor

contractelor financiare. Pentru a menține sau ajusta structura capitalului, Grupul poate ajusta plata dividendelor către acționari, poate returna capitalul acționarilor sau poate emite noi acțiuni. Grupul monitorizează capitalul utilizând indicatorul datorii la active, care se calculează ca și împrumuturi minus numerar și echivalente de numerar, împărțit la total active. Politica Grupului este de a menține indicatorul datorii la active sub 40%.

Pentru a atinge acest obiectiv general, managementul capitalului Grupului, printre altele, urmărește să se asigure că acesta îndeplinește obligațiile financiare atașate împrumuturilor purtătoare dobândă care definesc cerințele privind structura capitalului. În cazul încălcării respectării acordurilor financiare, băncile acordă perioade de remediere. Nu au existat încălcări ale acordurilor financiare ale niciunui împrumut purtător de dobândă în perioada curentă. Nu au fost aduse modificări la obiectivele, politicile sau procesele de gestionare a capitalului în perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2024 și în anul încheiat 31 decembrie 2023. Indicatorul datorii la active la 31 martie 2024 și 31 decembrie 2023 este prezentat mai jos:

<b>Indicatorul datorii la active</b>	<b>31-mar-24</b>	<b>31-dec-23</b>
Împrumuturi	413.634	413.634
Fără numerar și echivalente de numerar	(51.293)	(51.293)
<b>Datorii neta</b>	<b>343.669</b>	<b>362.341</b>
Total active	1.461.391	1.478.319
<b>Datorie neta pe active</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>

## 10. ÎMPRUMUTURI

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

	<b>31-mar-24</b>	<b>31-dec-23</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Împrumuturi bancare garantate	257.783	273.191
Obligațiuni emise	87.025	72.163
Leasing	1.026	1.304
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>345.834</b>	<b>346.658</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Împrumuturi pe termen scurt	44.212	65.879
Obligațiuni emise	562	46
Leasing	1.061	1.051
<b>Total datorii curente</b>	<b>45.835</b>	<b>66.976</b>

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului. în moneda originală	Sold la (mii lei)	
				31-mar-24	31-dec-23
<b>Împrumuturi</b>					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	32.707	32.740
Credit Value Investments	EUR	02-Oct-27	8.000	39.408	39.423
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12-Feb-27	3.000	14.910	-
<b>Total obligațiuni</b>				<b>87.025</b>	<b>72.163</b>
Garanti BBVA	EUR	15-Jun-24	4.250	1.444	3.210
Garanti BBVA	EUR	30-Jun-24	4.500	2.976	6.396
Libra Internet Bank	EUR	26-Jul-24	12.562	2.236	5.786
Libra Internet Bank	EUR	22-Sep-24	8.676	3.048	5.201
Libra Internet Bank	EUR	05-Oct-24	4.000	1.288	1.813
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1.900	1.973	7.287
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	5.250	-	12.121
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	105.161	105.268
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	4.000	402	4.708
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	65.172	65.239
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	2.000	124	1.514
TechVentures Bank	EUR	06-Jan-25	2.000	2.761	3.592
Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	77.303	81.068
First Bank	EUR	29-Mar-29	3.500	16.021	16.695
Libra Internet Bank	RON	15-Jun-26	14.000	-	1.778
Garanti BBVA	RON	31-Dec-26	17.395	14.386	17.394
Vista	RON			7.700	-
<b>Total împrumuturi bancare</b>				<b>301.995</b>	<b>339.070</b>
Leasing	EUR			2.087	2.355
<b>Total leasing</b>				<b>2.087</b>	<b>2.355</b>
<b>Dobândă</b>				<b>562</b>	<b>46</b>
<b>Total</b>				<b>391.669</b>	<b>413.634</b>

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
<b>Sold la 1 ianuarie 2024</b>	<b>72.209</b>	<b>339.070</b>	<b>2.355</b>	<b>413.634</b>
Trageri	14.910	10.499	-	25.409
Rambursare împrumuturi	(25)	(47.285)	(268)	(47.578)
Dobândă plătită	(1.396)	(6.283)	(35)	(7.714)
Dobânda constituită	1.913	6.283	35	8.231
Diferențe curs valutar	(24)	(289)	-	(313)
<b>Sold la 31 martie 2024</b>	<b>87.587</b>	<b>301.995</b>	<b>2.087</b>	<b>391.669</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toți indicatorii financiari prevăzuți în contractele de împrumuturi bancare pe termen lung au fost îndepliniți la 31 martie 2024 și la 31 decembrie 2023.

#### 11. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-dec-23</u>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Garanții	5.844	5.995
	<b>5.844</b>	<b>5.995</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Datorii comerciale	16.221	15.532
Datorii fiscale	7.805	4.097
Datorii către angajați	1.549	1.530
Alte datorii	1.413	1.662
	<b>26.988</b>	<b>22.821</b>
<b>TOTAL</b>	<b>32.832</b>	<b>28.816</b>
<b>Avansuri primite de la clienți</b>	<b>46.437</b>	<b>38.894</b>
<b>Datoria cu impozitul pe profit</b>	<b>3.212</b>	<b>2.234</b>

A se vedea Nota 12 pentru detalii legate de avansurile primite de la clienți.

## 12. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-mar-23</u>
Venituri din proprietăți rezidențiale	25.422	19.844
Venituri din servicii	14.273	1.328
Venituri din chirie	1.380	587
	<u>41.075</u>	<u>21.759</u>

La data de 31 martie 2024 IMPACT avea 365 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 208.524 mii lei. Dintre acestea, 86% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (315 locuințe, 173.365 mii lei valoare pachet), 8% sunt aferente proiectelor finalizate (29 locuințe, 24.080 mii lei valoare pachet), în timp ce 6% se referă la proiecte viitoare (21 locuințe, 10.109 mii lei). Din totalul de pre-vânzări, 344 de contracte, respectiv 197.445 mii lei, se estimează că se vor transforma în venituri în perioada următoare.

Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit depozite în valoare de 46.437 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor în situația poziției financiare.

La data de 31 decembrie 2023 IMPACT avea 377 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 216.315 mii lei. Dintre acestea, 85% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (320 locuințe, 177.856 mii lei valoare pachet), 9% sunt aferente proiectelor finalizate (36 locuințe, 28.780 mii lei valoare pachet), în timp ce 6% se referă la proiecte viitoare (21 locuințe, 10.167 mii lei). Din totalul de pre-vânzări, 356 de contracte, respectiv 206.636 mii lei, se estima că se vor transforma în venituri în perioada următoare.

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

### Analiza vânzărilor pe proiecte:

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-mar-23</u>
Greenfield Băneasa București	1.457	6.679
Boreal Plus Constanța	5.813	-
Luxuria Residence București	18.152	13.165
	<u>25.422</u>	<u>19.844</u>

### Detalierea cheltuielilor aferente cifrei de afaceri

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-mar-23</u>
Costul bunurilor vândute	15.273	13.210
Costul serviciilor	11.824	1.973
Costuri aferente serviciilor de închiriere	443	74
	<u>27.540</u>	<u>15.257</u>

În primele 3 luni din 2024 IMPACT a vândut 26 unități, 18 locuințe în LUXURIA Residence, 6 de locuințe și 2 vile în BOREAL Plus (2.709 mp suprafață construită vandabilă, plus parcurile, boxele și curțile aferente). Cele 26 de unități vândute în primele 3 luni din 2024 au generat venituri de 23.791 mii RON.

Veniturile din chirii sunt realizate prin închirierea spațiilor comerciale din centrul comunitar Greenfield Plaza și din închirierea apartamentelor. Apartamentele închiriate sunt vândute nu sunt păstrate ca investiție imobiliară.

Veniturile din servicii reprezintă veniturile din servicii de construcții efectuate de RCTI și alte venituri (vânzări de utilități, vânzări de mobilă, administrare de proprietăți efectuate de companiile din grup).

### 13. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-mar-23</u>
Consumabile	967	628
Servicii prestate de terți	2.173	4.173
Costuri cu personalul	4.362	5.020
	<u><b>7.502</b></u>	<u><b>9.821</b></u>

### 14. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-mar-23</u>
Alte venituri din exploatare	(245)	729
Alte cheltuieli din exploatare	(19)	(608)
Cheltuieli cu taxe diverse	(1.307)	(734)
Profit/ (pierdere) din cedarea imobilizărilor	1.370	14
Profit/ (pierdere) din penalități și despăgubiri	(46)	(32)
Pierdere din cedarea imobilizărilor	(139)	-
Ajustarea valorii stocurilor	5	559
Ajustarea valorii creanțelor	-	(11)
Sponsorizări și donații	-	-
	<u><b>(381)</b></u>	<u><b>(83)</b></u>

### 15. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-mar-23</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(7.854)	(3.846)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(345)	(2.241)
Alte cheltuieli financiare	(481)	(259)
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<u><b>(8.680)</b></u>	<u><b>(6.346)</b></u>
Venituri din dobânzi	28	78
Venituri din diferențe de curs valutar	657	3.128
Alte venituri financiare	-	18
<b>Total venituri financiare</b>	<u><b>685</b></u>	<u><b>3.224</b></u>
<b>Total rezultat financiar, net</b>	<u><b>(7.995)</b></u>	<u><b>(3.122)</b></u>

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Comparativ cu primele 3 luni din 2023, în 2024 cheltuiala cu dobânzile a crescut cu 4.008 mii lei. Acest lucru se datorează faptului că în 2024, dobânzile capitalizate în trecut, au fost trecute pe cheltuială.

## **16. ANGAJAMENTE DE CAPITAL**

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

Cu toate acestea, Grupul este angajat în angajamente contractuale prin contractele de pre-vânzare pe care le încheie cu clienții săi pentru vânzarea de locuințe dezvoltate (a se vedea Nota 12 – Venituri, pentru mai multe detalii despre contractele de pre-vânzare).

## **17. CONTINGENȚE**

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

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

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

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

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

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

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

La termenul din 23 aprilie 2024, Curtea de Apel Cluj a pronunțat Hotărârea 198, astfel:

„Admite apelul declarat de apelanta reclamanta Impact Developer & Contractor S.A. în contradictoriu cu intimatii Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, împotriva sentinței civile nr. 2013/23.12.2020 și a sentinței civile nr. 381/24.02.2021, ambele pronunțate de Tribunalul Specializat Cluj în dosar nr. 79/1285/2012, pe care le schimbă în tot, în sensul ca: Admite cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost precizată, formulată de apelanta reclamanta Impact Developer & Contractor S.A. în contradictoriu cu paratii Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și, în consecință: Dispune

rezilierea contractului cadru nr. 55423/04.07.2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și societatea Impact Developer & Contractor S.A. Obliga intimatii parati la plata către societatea Impact Developer & Contractor S.A. a sumei de 4.597.447,38 lei cu titlu de despăgubiri, precum și la plata dobânzii legale aferente în suma de 5.454.461,52 lei calculată pentru perioada 01.09.2010-13.09.2022, urmând a se calcula în continuare dobânda legală aferentă până la plata efectivă a debitului principal. Obliga intimatii parati la plata către Societate a sumei de 291.675,57 lei cu titlu de cheltuieli de judecată efectuate la fond. Obliga intimatii parati la plata către Societate a sumei de 58.089,79 lei cu titlu de cheltuieli de judecată în apel.

Hotărârea este definitivă și executorie.

Împotriva Hotărârii se poate declara recurs în termen de 15 zile de la comunicare hotărârii.

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

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

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

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

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

La 31 decembrie 2023 a fost înregistrat un provizion de 17.037 mii lei, pe lucrările de dezvoltare și construcție efectuate de Clearline Development & Management S.R.L. în proiectul din Cluj. În baza avizului juridic, șansele de câștig sunt mai degrabă probabile, dar nu se poate face o estimare sigură, prin urmare investiția a fost complet provizionată. Investiția este prezentată în Nota 7 – Stocuri.

Clearline Development and Management S.R.L. a formulat recurs împotriva hotărârii pronunțată de Curtea de Apel Pitești. În 21 aprilie 2024 instanța a admis recursul și a dispus rejudecarea. Urmează a se rejudeca apelul formulat de pârâții Municipiul Cluj - Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca împotriva Sentinței nr. 277/2022 din 08 iunie 2022, pronunțate de Tribunalul Specializat Argeș.

b) Litigiul inițiat de „Asociația EcoCivica”

Dosarul nr. 4122/3/2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în care Impact are calitate de Pârât, 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 Aleea Teișani - Drumul Pădurea Neagra nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și nr. 435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări.

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

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 31 mai 2024.

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

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

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 11 iunie 2024.

## **18. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Consiliul de Administrație aduce la cunoștința acționarilor și investitorilor că la data de 13.05.2024 a decis numirea domnului Câmpeanu Richard Dan-Sebastian în funcția de Director General Interimar al Societății, începând cu data de 01.06.2024. Acesta îl va înlocui pe dl. Constantin Sebeșanu, al cărui mandat încetează la data de 31.05.2024. De asemenea, domnul Bistriceanu Jean-Claudiu, Director Financiar va acționa ca persoană împuternicită împreună cu domnul Câmpeanu Richard Dan-Sebastian, conform art. 1432 alin. 5 din Legea nr.31/1990 privind societățile, începând cu data de 01.06.2024. Acesta îl va înlocui pe domnul Apostol Sorin, al cărui mandat încetează la data de 31.05.2024 prin acordul părților. Domnul Apostol Sorin va continua să sprijine compania din poziția de membru în Consiliul de Administrație. Aceste modificări sunt menite să faciliteze procesul de integrare a noilor entități și să maximizeze sinergiile dintre toate companiile din Grupul Impact.

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2024 și semnate în numele acesteia de către:

---

**Iuliana Mihaela Urdă**  
Președinte CA

---

**Constantin Sebeșanu**  
Director general

---

**Claudiu Bistriceanu**  
Director financiar

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE SIMPLIFICATE NEAUDITATE  
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA INCHEIATA LA 31 MARTIE 2024**

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

**CONȚINUT:****PAGINA:**

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE	9 – 39

	Nota	31-mar-24	31-dec-23
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizări corporale		36.254	36.102
Imobilizări necorporale		236	217
Creanțe imobilizate	10	68.159	62.143
Active aferente dreptului de utilizare		1.061	1.061
Investiții imobiliare		725.710	726.852
Active financiare	9	36.216	36.216
<b>Total active imobilizate</b>		<b>867.636</b>	<b>862.591</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	8	497.228	499.039
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	22.238	24.579
Alte active curente	10	7.821	6.721
Numerar și echivalente de numerar	11	32.269	35.778
<b>Total active circulante</b>		<b>559.556</b>	<b>566.117</b>
<b>Total active</b>		<b>1.427.192</b>	<b>1.428.708</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	12	598.884	598.884
Prime de capital		41.462	41.462
Rezerva din reevaluare		-	-
Alte rezerve		39.642	39.642
Acțiuni proprii		(268)	(268)
Rezultatul reportat		195.776	203.955
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>875.496</b>	<b>883.675</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Împrumuturi	13	343.560	337.546
Datorii comerciale și alte datorii	14	6.220	6.203
Impozit amânat		73.920	73.920
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>423.700</b>	<b>417.669</b>

	Nota	<u>31-mar-24</u>	<u>31-dec-23</u>
<b>Datorii curente</b>			
Împrumuturi	13	33.846	51.528
Datorii comerciale si alte datorii	14	56.274	41.300
Datoria cu impozitul pe profit		(125)	(125)
Datorii aferente contractelor	14	37.714	34.374
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli		287	287
<b>Total datorii curente</b>		<b>127.996</b>	<b>127.364</b>
<b>Total datorii</b>		<b>551.696</b>	<b>545.033</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>		<b>1.427.192</b>	<b>1.428.708</b>

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2024 și semnate în numele acestora de către:

**Iuliana Mihaela Urdă**  
Președinte CA

**Constantin Sebeșanu**  
Director general

**Claudiu Bistriceanu**  
Director financiar

	<b>Nota</b>	<b>31-mar-2024</b>	<b>31-mar-2023</b>
Venituri	15	9.799	6.097
Costul vânzărilor	15	(4.578)	(4.719)
<b>Marja brută</b>		<b>5.221</b>	<b>1.378</b>
Venituri nete din alte activități		-	446
Cheltuieli generale și administrative	16	(5.098)	(5.531)
Cheltuieli de comercializare		(350)	(731)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	17	(677)	(311)
Amortizare		(602)	(1.047)
<b>Profit din exploatare</b>		<b>(1.506)</b>	<b>(5.796)</b>
Venituri financiare	18	1.555	3.850
Cheltuieli financiare	18	(8.228)	(4.993)
<b>Rezultatul financiar net (pierdere)</b>		<b>(6.673)</b>	<b>(1.143)</b>
<b>Profit înainte de impozitare</b>		<b>(8.179)</b>	<b>(6.939)</b>
Impozitul pe profit (cheltuieli)/venit	23	-	-
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b>(8.179)</b>	<b>(6.939)</b>

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2024 și semnate în numele acesteia de către:

**Iuliana Mihaela Urdă**  
Președinte CA

**Constantin Sebeșanu**  
Director general

**Claudiu Bistriceanu**  
Director financiar

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



	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2024</b>		598.884	41.462	-	39.642	(268)	203.955	883.675
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	(8.179)	(8.179)
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-		
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		-	-	-	-	-	<b>(8.179)</b>	<b>(8.179)</b>
Acțiuni proprii anulate în timpul anului		-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 31 martie 2024</b>		<b>598.884</b>	<b>41.462</b>	-	<b>39.642</b>	<b>(268)</b>	<b>195.776</b>	<b>875.496</b>

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2024 și semnate în numele acestora de către:

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urdă**  
 Președinte CA

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebeșanu**  
 Director general

\_\_\_\_\_  
**Claudiu Bistriceanu**  
 Director financiar

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

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2024 și semnate în numele acesteia de către:

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urdă**  
 Președinte CA

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebeșanu**  
 Director general

\_\_\_\_\_  
**Claudiu Bistriceanu**  
 Director financiar

	<u>Note</u>	<u>31-mar-24</u>	<u>31-mar-23</u>
<b>Profit net</b>		<b>(8.179)</b>	<b>(6.938)</b>
<b>Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:</b>		<b>7.275</b>	<b>2.132</b>
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE		-	(58)
Amortizarea imobilizărilor		602	1.047
Venituri financiare	18	(1.555)	(3.850)
Costuri financiare	18	8.228	4.993
Impozit pe profit amânat		-	-
<b>Ajustări ale fondului de rulment</b>		<b>22.236</b>	<b>(36.687)</b>
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe		2.341	(1.181)
Scăderea plăților anticipate		(1.100)	688
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)		1.811	(60.443)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale		19.184	24.249
<b>Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare</b>		<b>21.333</b>	<b>(41.493)</b>
<b>Activități de investiții</b>			
Împrumuturi acordate filialelor		(6.015)	(652)
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale		-	(200)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(773)	-
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale		1.142	314
Dividende încasate		-	-
Dobânzi încasate		-	-
<b>Fluxuri nete de numerar din activități de investiții</b>		<b>(5.646)</b>	<b>(538)</b>
Încasări din împrumuturi		14.910	42.480
Rambursarea principalului împrumuturilor		(26.787)	(11.492)
Dobândă plătită		(7.319)	(4.324)
<b>Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare</b>		<b>(19.196)</b>	<b>26.664</b>
<b>Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar</b>		<b>(3.510)</b>	<b>(14.170)</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>		<b>35.778</b>	<b>46.857</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la 31 martie</b>		<b>32.269</b>	<b>32.687</b>

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2024 și semnate în numele acesteia de către:

**Iuliana Mihaela Urdă**  
Președinte CA

**Constantin Sebeșanu**  
Director general

**Claudiu Bistriceanu**  
Director financiar

## 1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

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

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

	<b>Țara de înregistrare</b>	<b>Natura activității</b>	<b>% dețineri IMPACT la 31 martie 2024</b>	<b>% dețineri IMPACT la 31 decembrie 2023</b>
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	România	Intermedieri financiare	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Sericii de proiectare si arhitectura	51,01%	51,01%
R.C.T.I Company	Romania	Servicii de construcții	51%	51%
Impact Alliance Moldova SRL	Romania	Servicii de construcții	51%	51%

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

În anul 2023 și în perioada încheiată la 31 martie 2024, activitatea Impact Developer & Contractor SA a constat în principal din dezvoltarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Băneasa București și vânzarea proiectului finalizat Boreal Plus din Constanța.

## **2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE**

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

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

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

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

### **Managementul executiv al Societății**

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

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

## **3. BAZELE ÎNTOCMIRII**

### **(a) Declarație de conformitate**

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

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

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

## **(b) Principiul continuității activității**

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de pandemia de Covid-19, urmate apoi de război în Ucraina și Israel și contextul economic inflaționist actual, au avut un efect larg asupra participanților dintr-o mare varietate de industrii, creând o volatilitate larg răspândită. Societatea a pregătit previziuni, inclusiv anumite teste de sensibilitate luând în considerare principalele riscuri de afaceri. Având în vedere aceste previziuni, directorii rămân de părere că aranjamentele de finanțare și structura de capital ale Societății oferă atât facilitățile necesare, cât și spațiul de acordare pentru a permite Societății să își desfășoare activitatea pentru cel puțin următoarele 12 luni. În consecință, situațiile financiare au fost întocmite pe baza continuității activității.

Societatea a făcut o evaluare inițială a riscurilor și incertitudinilor.

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

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

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

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

## **4. MONEDA FUNCȚIONALĂ DE PREZENTARE**

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

## 5. POLITICI CONTABILE MATERIALE PENTRU ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

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

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

### (a) *Stocuri*

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

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

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

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

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

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

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

### (b) *Imobilizări corporale*

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

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

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

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

Costul imobilizării corporale include:

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

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

Terenul nu este amortizat.

Amortizarea este înregistrată în contul de profit și pierdere.

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

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

### **(c) Costurile îndatorării**

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

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

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

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

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

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

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

### **(d) Investiții imobiliare**

Investițiile imobiliare, care sunt proprietăți (terenuri și/sau clădiri) deținute cu intenția de a obține venituri din chirie sau pentru aprecierea capitalului (sau ambele), inclusiv proprietăți în construcție în astfel de scopuri, sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacție. După recunoașterea inițială, investiția imobiliară este măsurată la modelul valorii juste, modificările valorii juste fiind recunoscute în profit sau pierdere.

Toate interesele imobiliare ale Societății deținute pentru a obține chirii sau în scopul aprecierii capitalului sunt

contabilizate ca investiții imobiliare și sunt măsurate folosind modelul valorii juste. Câștigurile sau pierderile rezultate din modificările valorii juste a investițiilor imobiliare sunt incluse în profit sau pierdere în perioada în care apar.

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

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

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

#### **(e) Capitaluri proprii**

##### **Acțiuni de trezorerie**

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

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

##### **Dividende**

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

Societatea nu declară dividende care depășesc valoarea rezultatului reportat.

#### **(f) Datorii curente, provizioane, neprevăzute și evenimente ulterioare perioadei de raportare**

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

Nu este permisă compensarea activelor curente cu pasivele curente aferente.

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

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

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

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

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

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

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

#### **(g) Venituri din contractele cu clienții**

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

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

##### **(i) Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale**

Veniturile din vânzarea proprietăților rezidențiale în cursul normal al activității sunt evaluate la valoarea justă a sumei încasate sau care urmează să fie colectată la finalizarea legală. Veniturile sunt recunoscute atunci când riscurile și beneficiile semnificative ale proprietății au fost transferate către client, acest lucru este considerat a fi atunci când dreptul de proprietate asupra proprietății trece către client la finalizarea legală, costurile asociate și posibila returnare a bunurilor pot fi estimate în mod fiabil. Acesta este punctul în care toate obligațiile de performanță sunt îndeplinite în conformitate cu prevederile IFRS 15 și nu există o implicare continuă a conducerii cu bunurile, iar valoarea veniturilor poate fi măsurată în mod fiabil. Dacă este probabil ca anumite reduceri să fie acordate, iar valoarea lor poate fi măsurată în mod credibil, atunci acestea sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor atunci când sunt recunoscute veniturile din vânzare. Nu se consideră a fi o componentă semnificativă de finanțare în contractele cu clienții deoarece perioada dintre recunoașterea veniturilor și plată este aproape întotdeauna mai mică de un an, compania are și plăți în rate pe o perioadă mai mare de un an, dar acestea nu sunt semnificativ.

##### **(ii) Venituri din refacturarea utilităților**

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

### **(h) Leasing**

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

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

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

La data începerii contractului de leasing, Societatea recunoaște datoriile de leasing măsurate la valoarea curentă a plăților de leasing care urmează să fie efectuate pe toată durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe.

(Inclusiv plățile fixe ca substanță) excluzând orice beneficii de leasing de primit, plăți variabile de leasing care depind de un indice sau rată și sumele care se preconizează a fi plătite în baza garanției valorii reziduale. Plățile de leasing includ, de asemenea, prețul de exercitare al unei opțiuni de cumpărare care este rezonabil de sigur că va fi exercitată de către Grup și plăți de penalități pentru încetarea contractului de leasing, dacă termenul de leasing reflectă opțiunea Societății de a rezilia contractul de leasing. Plățile variabile de leasing care nu depind de un indice sau de o rată sunt recunoscute ca o cheltuială în perioada în care are loc evenimentul sau condițiile care determină plățile.

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

După data începerii, valoarea datoriei de leasing este majorată pentru a reflecta creșterea dobânzii și este redusă pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a contractului de leasing este reevaluată dacă există o modificare, o modificare a termenului de leasing, o modificare a plăților de leasing (modificare a plăților viitoare care rezultă dintr-o modificare a unui indice sau a ratei de rate utilizate pentru a determina acele plăți de leasing) sau o modificare a evaluării unei opțiuni de cumpărare a activelor subiacente. Datoriile de leasing sunt incluse în Nota 16 - Împrumuturi

### **(i) Moneda străină**

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

Activele și pasivele monetare care la data de raportare exprimate în valută străină sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb de la data raportării. Câștigurile și pierderile din diferențele de curs valutar aferente elementelor monetare sunt calculate ca diferență între costul amortizat în moneda funcțională la începutul anului, ajustat cu dobânda efectivă, plățile și încasările din cursul anului, pe de o parte și costul

amortizat în valută străină convertit la cursul de schimb în vigoare la sfârșitul anului.

Activete și pasivete 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.

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

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

### **(j) Instrumente financiare**

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

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

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

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

### **(k) Impozitare**

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

#### **Impozitul curent**

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

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

#### **Impozitul pe venit amânat**

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

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

Astfel de active și datorii nu sunt recunoscute dacă diferența temporară provine din fondul comercial sau din recunoașterea inițială (altul decât într-o combinație de întreprinderi) a altor active și datorii într-o tranzacție

care nu afectează nici profitul fiscal, nici profitul contabil.

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

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

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

#### **(l) Raportarea pe segmente**

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

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

În aplicarea politicilor contabile ale Societății, care sunt descrise în nota 5, administratorilor li se cere să emită raționamente (altele decât cele care implică estimări) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și să facă estimări și ipoteze cu privire la valorile contabile ale active și pasive care nu sunt ușor evidente din alte surse. Estimările și ipotezele asociate se bazează pe experiența istorică și pe alți factori relevanți.

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

#### **(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare**

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

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

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

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „prețul ofertat” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ
- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 20.

Datele de intrare cheie sunt rezumate în Nota 9. Evaluarea este foarte sensibilă la aceste variabile, iar ajustările acestor intrări ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 martie 2024 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat	
Teren din Greenfield Băneasa București	+ 14.522 mii lei	(14.522) mii lei
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	+ 9.486 mii lei	(9.486) mii lei
Teren din Bd. Ghencea	+ 8.049 mii lei	(8.049) mii lei

## **(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, dar la 31 decembrie 2023 și până la data aprobării prezentelor situații financiare nu a fost luată nicio decizie fermă și oficială de către Companie cu privire la utilizarea efectivă a acele terenuri; în consecință, aceste active sunt clasificate drept investiții imobiliare la 31 martie 2024 (aceleași la 31 decembrie 2023) și au continuat să fie înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru o porțiune din terenul Greenfield constând în terenuri vacante, Managementul a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până când se va lua o decizie de schimbare a utilizării. Conducerea nu a planificat nicio dezvoltare potențială în următorii 3-4 ani de la data bilanțului și există mai multe scenarii disponibile. Ca atare, având în vedere că există încă o utilizare nedeterminată și că Societatea continuă să dețină terenurile respective pentru apreciere viitoare, în conformitate cu prevederile IAS40, acestea continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.

- Societatea a încheiat contracte de închiriere pentru anumite apartamente. Conducerea a evaluat criteriile de clasificare în conformitate cu IAS40 și IAS2 și a concluzionat că acele apartamente ar trebui să fie în continuare clasificate ca stocuri, având în vedere că unitățile sunt disponibile pentru vânzare, iar activitatea de închiriere se desfășoară pentru a optimiza fluxurile de numerar pe termen scurt.

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

### **(iii) Aspecte juridice**

Conducerea Societății analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare individuale. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 26.

### **(iv) Alocarea costurilor**

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

## **7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE**

A) Amendamente la politicii contabile și prezentări în notele explicative

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

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

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

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

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

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

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

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

financiare ale Societății.

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

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

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

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

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

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

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

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

- IAS 7 Situația fluxurilor de numerar și IFRS 7 Prezentarea instrumentelor financiare - Acorduri de finanțare a furnizorilor (amendamente). Modificările intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu aplicarea anterioară permisă. Amendamentele completează cerințele deja prevăzute în IFRS și necesită ca o entitate să prezinte în notele explicative termenii la situațiile financiare condițiile aranjamentelor de finanțare pentru furnizori. Conducerea a evaluat impactul acestei modificări și considera că nu va fi un impact semnificativ.
- IAS 21 Efectele modificărilor cursurilor de schimb valutar: lipsa convertibilității (amendamente). Modificările intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2025, cu aplicarea anterioară permisă. Amendamentele specifică modul în care o entitate ar trebui să evalueze dacă o monedă este convertibilă și cum ar trebui să determine o rată de schimb la vedere atunci când convertibilitatea lipsește. Conducerea a evaluat impactul acestei modificări și considera că nu va fi un impact semnificativ.
- Amendament în IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în asociații și asocieri în participație: vânzarea sau contribuția de active între un investitor și asociatul sau asociația sa în participație. În decembrie 2015, IASB a amânat data intrării în vigoare a acestei modificări pe termen nelimitat, în așteptarea rezultatului proiectului său de cercetare privind metoda punerii în echivalență a contabilității. Conducerea a evaluat impactul acestei modificări și considera că nu va avea nici un impact.

## 8. STOCURI

	<u>31-mar-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
Produce finite și alte produse destinate vânzării	79.001	80.812
<i>Proiecte rezidențiale în desfășurare:</i>		
Terenuri destinate proiectelor în construcție	86.331	86.468
Costuri de dezvoltare și construcție	331.896	331.759
	<b><u>497.228</u></b>	<b><u>499.039</u></b>

Stocurile sunt reprezentate de:

	<u>31-mar-2024</u>	<u>31-dec-2023</u>
Proiect rezidențial Greenfield	417.693	399.414
Teren și proiect Constanța	79.527	89.887
Alte stocuri	8	9.738
	<b><u>497.228</u></b>	<b><u>499.039</u></b>

Terenurile cu o valoare contabilă de 86.331 mii lei la 31 martie 2024 (31 decembrie 2023 : 86.331 mii lei) constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București și Constanța precum și terenuri pe care Societatea intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 79.001 mii lei la 31 martie 2024 (31 dec 2023: 80.812 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate. Costul stocurilor vândute în primul trimestru din anul 2024 este 3.648 mii lei (primul trimestru 2023: 4.517 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 martie 2024 a stocurilor gajate este de 96.728 mii lei (la 31 decembrie 2023: 144.077 mii lei) (a se vedea Nota 16).

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Teilor) este finanțată de OTP Bank. Dobânda capitalizată în cursul anului 2023 în valoarea proiectelor este 9.664 mii lei. În cursul primului trimestru din 2024 proiectul a fost finalizat și nu a mai fost dobânda capitalizată.

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

Mai multe detalii despre creditele Societății sunt prezentate în nota 13.

## 9. ACTIVE FINANCIARE

	<b>31-mar-24</b>	<b>31-dec-23</b>
Interese în entități afiliate și asociații	44.239	44.239
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate și asociații	(8.023)	(8.023)
	<b>36.216</b>	<b>36.216</b>

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociați:

	<b>31-mar-24</b>			
	<b>Procent deținere</b>	<b>Valoarea brută</b>	<b>Depreciere</b>	<b>Valoare contabilă</b>
Spatzio Management	6,23%	110	-	110
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	100%	6.770	-	6.770
Bergamot Developments Phase II	100%	49	-	49
Impact Finance	100%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	100%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	100%	48	-	48
Aria Verdi Development	100%	48	-	48
Greenfield Property Management	100%	49	-	49
RCTI	51,01%	14.440	-	14.440
Impact Alliance Moldova	51%	-	-	-
Impact Alliance Arhitecture	51%	255	-	255
<b>Total subsidiare</b>		<b>44.239</b>	<b>(8.023)</b>	<b>36.216</b>

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

## 10. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31-mar-24	31-dec-23	31-mar-24	31-dec-23
Creanțe comerciale	2.648	1.336	-	-
Creanțe în legătură cu filialele	19.370	20.280	68.159	62.143
Debitori diverși	123	2.857	-	-
Creanțe împotriva Statului	97	106	-	-
	<b>22.238</b>	<b>24.579</b>	<b>68.159</b>	<b>62.143</b>

Creanțele pe termen lung reprezintă soldul împrumuturilor și dobânda aferentă acestora acordate de Societate către filialele sale. Detalii despre componenta sumei în nota 21 – privind tranzacțiile cu părți afiliate.

La 31 decembrie 2023 și 31 martie 2024 societatea nu are creanțe comerciale și/sau alte creanțe gajate cu excepția chiriilor aferente spațiilor comerciale închiriate care sunt ipotecate în favoarea First Bank.

Alte active curente	31-mar-2024	31-dec-2023
Cheltuieli în avans	7.376	5.656
Avansuri către furnizori	445	1.065
	<b>7.821</b>	<b>6.721</b>

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

## 11. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31-mar-2024	31-dec-2023
Conturi curente	32.209	35.726
Numerar	19	6
Avansuri de numerar	41	46
	<b>32.269</b>	<b>35.778</b>

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

## 12. CAPITAL SOCIAL

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-dec-23</u>
Capital subscris vărsat	591.420	591.420
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	<b><u>598.884</u></b>	<b><u>598.884</u></b>
Număr de acțiuni la sfârșitul perioadei	<b><u>2.365.679.951</u></b>	<b><u>2.365.679.951</u></b>

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

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-dec-23</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	57.76%	57.76%
Adrian Andrici	10.65%	11.83%
Persoane juridice	19.88%	19.96%
Persoane fizice	11.71%	10.45%
	<b><u>100.00%</u></b>	<b><u>100.00%</u></b>

### Dividende

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

### Managementul capitalurilor

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

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

<b>Rata datoriilor pe active</b>	<b>31-mar-2024</b>	<b>31-dec-2023</b>
Împrumuturi	377.406	413.634
Fără: numerar si echivalente	(32.269)	(51.293)
<b>Datoria neta</b>	<b>345.137</b>	<b>362.341</b>
Total active	1.427.192	1.478.319
<b>Net datorii pe active</b>	<b>24%</b>	<b>25%</b>

### 13. ÎMPRUMUTURI

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

	<b>31-mar-24</b>	<b>31-dec-23</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
<b>Împrumuturi bancare garantate</b>	256.110	264.485
Obligațiuni emise	87.025	72.537
Leasing	425	524
	<b>343.560</b>	<b>337.546</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	32.901	51.103
Obligațiuni emise	562	46
Leasing	383	379
	<b>33.846</b>	<b>51.528</b>

### Termenii și scadențele împrumuturilor

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadenta	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31-dec-23	Sold la 31-mar-24
<b>Împrumuturi</b>					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	32.740	32.707
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12-Feb-27	3.000	-	14.910
Credit Value Investments	EUR	02-Oct-27	8.000	39.423	39.408
<b>Total obligațiuni</b>				<b>72.163</b>	<b>87.025</b>
Garanti BBVA	EUR	15-Jun-24	4.250	3.210	1.444
Garanti BBVA	EUR	30-Jun-24	4.500	6.396	2.976
Libra Internet Bank	EUR	05-Oct-24	4.000	1.813	1.289
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1.900	7.287	1.973
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	105.268	105.161
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	4.000	4.708	402
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	65.239	65.172
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	2.000	1.514	124
TechVentures Bank	EUR	06-Jan-25	2.000	3.592	2.761
Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	81.068	77.303
First Bank	EUR	29-Mar-29	3.500	16.695	16.021
Libra Internet Bank	RON	15-Jun-26	14.000	1.778	-
Garanti BBVA	RON	31-Dec-26	17.395	17.394	14.385
<b>Total împrumuturi bancare</b>				<b>315.962</b>	<b>289.011</b>
<b>Leasing</b>					
Leasing	RON			903	808
<b>Total Leasing</b>				<b>903</b>	<b>808</b>
<b>Dobandă</b>				<b>46</b>	<b>562</b>
<b>Total</b>				<b>389.074</b>	<b>377.406</b>

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2024	<b>72.209</b>	<b>315.963</b>	<b>903</b>	<b>389.075</b>
Trageri	14.910	-	-	14.910
Rambursare împrumuturi	(25)	(26.667)	(95)	(26.787)
Dobândă plătită	(1.396)	(5.913)	(10)	(7.319)
Dobânda constituită	1.913	5.913	10	7.836
Diferențe curs valutar	(24)	(285)	-	(309)
Sold la 31 martie 2024	<b>87.587</b>	<b>289.011</b>	<b>808</b>	<b>377.406</b>

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

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

În ianuarie 2022, Societatea a contractat un credit denominat în EUR de la TechVentures Bank pentru

finanțarea generala a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este de 2.000 mii EUR, cu maturitate în 36 luni de la acordare .

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

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

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

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

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

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

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

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

În februarie 2024, Societatea a desfășurat o emisiune de obligațiuni de tip Plasament Privat în valoare de 3.000 mii EUR cu o rată de dobândă fixă de 9% p.a., plătită semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societate cu data de 23 februarie 2024, au o maturitate de 3 ani și au fost listate în luna martie pe Piața Reglementată a BVB.

Toți indicatorii financiari prevăzuți în contractele de împrumuturi bancare pe termen lung au fost îndepliniți la 31 decembrie 2023 și la 31 martie 2024.

#### 14. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	<u>31-mar-24</u>	<u>31-dec-23</u>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Garanții	6.220	6.203
	<b>6.220</b>	<b>6.203</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Datorii comerciale	8.663	9.019
Datorii fiscale	6.508	3.285
Datorii către angajați	570	560
Datorii în relația cu părțile afiliate	40.526	28.435
Dividende de plătit	-	-
Alte datorii	7	1
	<b>56.274</b>	<b>41.300</b>
<b>TOTAL</b>	<b>62.494</b>	<b>47.378</b>
Impozitul pe profit	(125)	(125)
Datorii aferente contractelor	37.714	34.374

Detalii suplimentare despre avansurile încasate de la clienți se găsesc în Nota 15.

#### 15. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	<u>31-mar-2024</u>	<u>31-mar-2023</u>
Venituri din proprietăți rezidențiale	7.270	6.679
Venituri din servicii	772	1.276
Venituri din chirie	1.757	445
	<b>9.799</b>	<b>8.400</b>
	<u>31-mar-2024</u>	<u>31-mar-2023</u>
Costul bunurilor vândute	3.648	4.517
Costul serviciilor	487	1.858
Costuri aferente serviciilor de închiriere	443	74
	<b>4.578</b>	<b>6.449</b>

La data de 31 martie 2024 Societatea avea 334 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 186.189 mii lei. Dintre acestea, 94% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (315 locuințe, 173.365 mii lei valoare pachet) și 6% sunt aferente proiectelor finalizate (19 de locuințe, 12.884 mii lei valoare a pachetelor).

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

Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit depozite în valoare de 37.714 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor, în situația poziției financiare.

Societatea avea înregistrate 340 de pre- vânzări la data de 31 decembrie 2023 cu o valoare a pachetului de EUR 188.694 mii lei, care se vor transforma în venituri pe măsura ce apartamentele vor fi finalizate în perioada următoare.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

Veniturile Societății împărțite pe proiecte se prezintă după cum urmează:

	<u>31-mar-2024</u>	<u>31-mar-2023</u>
Greenfield	1.457	6.679
Boreal	5.813	-
	<u>7.270</u>	<u>6.679</u>

În primul trimestru din 2024 IMPACT a vândut 8 unități, din care 6 apartamente și 2 case în proiectul Boreal Constanta. Unitățile vândute au generat venituri de 5.801 mii RON.

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

Veniturile din chirie sunt realizate prin închirierea spațiilor comerciale din centrul comunitar Greenfield Plaza (3.427 mii lei) și din închirierea apartamentelor (626 mii lei). Apartamentele închiriate sunt vândute și sunt păstrate ca investiție imobiliară.

## 16. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>31-mar-2024</u>	<u>31-mar-2023</u>
Consumabile	489	68
Servicii prestate de terți	1.668	2.456
Costuri cu personalul	2.941	3.007
	<u>5.098</u>	<u>5.531</u>

### 17. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>31-mar-2024</u>	<u>31-mar-2023</u>
Alte venituri din exploatare	4	93
Alte cheltuieli din exploatare	(22)	(787)
Cheltuieli cu taxe diverse	(988)	(517)
Profit (pierdere) din cedarea imobilizărilor	527	
Profit (pierdere) din penalități și despăgubiri	(59)	(47)
Ajustarea valorii imobilizărilor	(139)	958
Ajustarea valorii stocurilor	-	(11)
Ajustarea valorii creanțelor	-	
Sponsorizări și donații	-	
	<u>(677)</u>	<u>(311)</u>

### 18. CHELTUIELI SI VENITURI FINANCIARE

	<u>31-mar-2024</u>	<u>31-mar-2023</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(7.582)	(2.946)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(227)	(1.886)
Alte cheltuieli financiare	(419)	(161)
Total cheltuieli financiare	<u>(8.228)</u>	<u>(4.993)</u>
Venituri din dobânzi	1.044	1.088
Venituri din diferențe de curs valutar	511	2.762
Alte venituri financiare	-	-
Total venituri financiare	<u>1.555</u>	<u>3.850</u>
Total rezultat financiar, net	<u>(6.673)</u>	<u>(1.143)</u>

Comparativ cu aceeași perioadă din anul 2023, în primul trimestru din 2024 cheltuiala cu dobânzile a crescut cu 4.636 mii lei. Aceasta se datorează majorării soldului creditelor la 31 decembrie 2023 cu 57.473 mii lei, coroborată cu majorări ale ratei dobânzii, precum și faptului că dobânzile la creditele capitalizate anterior au fost contabilizate în cheltuieli în cursul primului trimestru din 2024. În ceea ce privește rezultatele valutare, Societatea a înregistrat câștiguri nete din valută de 284 mii RON ca urmare a creșterii valorii RON față de EUR (2023: câștig net valutar de 876 mii RON).

### 19. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2023 și 31 martie 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 15 – Venituri, pentru mai multe detalii despre contractele de pre-vânzare).

## 20. CONTINGENTE

### *Litigii*

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

Conducerea Societății analizează în mod regulat statusul tuturor litigiilor aflate în curs de desfășurare și, în urma unei consultări cu Consiliul de Administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele angajate sau dezbăuirii acestora în Situațiile Financiare individuale.

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

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

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

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

La termenul din 23 aprilie 2024, Curtea de Apel Cluj a pronunțat Hotărârea 198, astfel:

„Admite apelul declarat de apelanta reclamanta Impact Developer & Contractor S.A. in contradictoriu cu intimații Municipiul Cluj-Napoca si Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, împotriva sentinței civile nr. 2013/23.12.2020 si a sentinței civile nr. 381/24.02.2021, ambele pronunțate de Tribunalul Specializat Cluj in dosar nr. 79/1285/2012, pe care le schimba in tot, in sensul ca: Admite cererea de chemare in judecata, astfel cum a fost precizata, formulata de apelanta reclamanta Impact Developer & Contractor S.A. in contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca si Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca si, in consecință: Dispune rezilierea contractului cadru nr. 55423/04.07.2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca si societatea Impact Developer & Contractor S.A. Obliga intimații pârâți la plata către societatea Impact Developer & Contractor S.A. a sumei de 4.597.447,38 lei cu titlu de despăgubiri, precum si la plata dobânzii legale aferente in suma de 5.454.461,52 lei calculata pentru perioada 01.09.2010-13.09.2022, urmând a se calcula in continuare dobânda legala aferenta pana la plata efectiva a debitului principal. Obliga intimații pârâți la plata către Societate a sumei de 291.675,57 lei cu titlu de cheltuieli de judecata efectuate la fond. Obliga intimații pârâți la plata către Societate a sumei de 58.089,79 lei cu titlu de cheltuieli de judecata in apel.

Hotărârea este definitivă si executorie.

Împotriva Hotărârii se poate declara recurs in termen de 15 zile de la comunicare hotărârii.

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

despăgubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei.

În data de 08.06.2022, Tribunalul Comercial Argeș a pronunțat Hotărârea nr. 277, după cum urmează:  
Admite cererea, astfel cum a fost modificată, formulată de Clearline Development and Management SRL, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiului Cluj-Napoca – prin Primar. Obligă pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, în solidar, să achite reclamantei suma de 24.532.741,65 lei cu titlu de prejudiciu și suma de 13.862.967,16 lei reprezentând dobândă legală penalizatoare calculată pentru perioada cuprinsă între data plăților efectuate de reclamantă (stabilite conform raportului de expertiza judiciară contabilă efectuat în cauză) și până la data de 01.04.2021.

În data de 15.03.2023, Curtea de Apel Pitești a pronunțat Hotărârea nr. 94, după cum urmează:  
“Respinge apelul formulat împotriva încheierilor de ședință. Admite apelul formulat împotriva sentinței. Schimbă în parte sentința, în sensul că respinge cererea, astfel cum a fost modificată, formulată de reclamantă. Înlătură mențiunea referitoare la obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată către reclamantă. Menține în rest sentința. Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare”.  
Clearline Development and Management S.R.L. a formulat recurs împotriva hotărârii pronunțată de Curtea de Apel Pitești.

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

Admitere recurs - cu casare - Dispune rejudecarea

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

## **b) Litigiul inițiat de „Asociația EcoCivica”**

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

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

Conducerea consideră că toate procedurile judiciare pentru promovarea și admiterea Planului Urbanistic Zonal au fost îndeplinite. Argumentele conducerii se bazează pe faptul că o parte din imobilele deja construite în baza autorizației de construire a cărora se solicită anularea, au fost deja comandate de către autoritățile locale nominalizate – Primăria Municipiului București, respectiv Inspectoratul în Construcții București. Prin urmare, nu s-a înregistrat niciun provizion în legătură cu litigiul, la 31 decembrie 2023.

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 31 mai 2024.

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

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

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 11 iunie 2024.

## **21. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIAȚE**

### **a) Filialele Societății**

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

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

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru anii încheiați la 31 decembrie 2023 și 31 martie 2024.

Impact și filialele sale formează un grup fiscal pentru TVA.

Prin contractul de finanțare semnat cu Libra Bank, între Impact și filialele sale Bergamot Developments și Bergamot Developments Phase II s-au generat datorii și creanțe reciproce datorită modului de asociere a garanțiilor cu împrumuturile acordate. Soldul acestor creanțe este de 32.658 mii lei la 31.03.2024 (31.12.2023: 27.261 mii lei).

<b>Solduri centralizate</b>	<b>31-mar-2024</b>	<b>31-dec-2023</b>
Creanțe comerciale	3.198	1.342
Soldul dobânzii împrumuturilor	-	12.188
Reducerea capitalului social (Bergamot Developments)	6.545	-
TVA – grup fiscal	9.627	6.750
<b>Creanțe – termen scurt</b>	<b>19.370</b>	<b>20.280</b>
Datorii comerciale	(1.545)	(1.174)
Alte datorii	(38.981)	(27.261)
<b>Datorii – termen scurt</b>	<b>(40.526)</b>	<b>(28.435)</b>
Împrumuturi acordate filialelor	56.191	55.796
Soldul dobânzii împrumuturilor	11.968	-
Reducerea capitalului social (Bergamot Developments)	-	6.348
<b>Creanțe – termen lung</b>	<b>68.159</b>	<b>62.144</b>
	<b>47.003</b>	<b>53.989</b>

<b>Tranzacții centralizate</b>	<b>31-mar-2024</b>	<b>31-mar-2023</b>
Venituri din dividende	-	-
Venituri din servicii	3.198	2.425
Venituri din dobânzi	1.040	1.051
Achiziția de bunuri sau servicii	(312)	(69.660)
	<b>3.926</b>	<b>(66.184)</b>

<b>Vânzarea de bunuri și servicii</b>	<b>Tranzacții pentru</b>		<b>Sold la</b>	
	<b>3L 2024</b>	<b>3L 2023</b>	<b>31-mar-24</b>	<b>31-dec-23</b>
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	606	29	3.169	2.410
Clearline Development and Management	2	2	2	-
Bergamot Developments	2	2	2	2
Bergamot Developments Phase II	2	2	2	-
Impact Finance Developments	2	2	2	-
Greenfield Copou Residence	2	2	3	1
Greenfield Copou Residence Phase II	2	2	2	-
Greenfield Property Management	2	2	2	-
Aria Verdi Development	2	2	3	1
Impact Alliance&Arhitecture	-	-	-	-
R.C.T.I. Company	-	170	11	11
	<b>622</b>	<b>215</b>	<b>3.198</b>	<b>2.425</b>

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Achiziții de bunuri și servicii	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de		Sold la	
	3L 2024	3L 2023	31-mar-24	31-dec-23
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	303	278	1.371	1.010
R.C.T.I. Company	9	69.382	174	164
	<u>312</u>	<u>69.660</u>	<u>1.545</u>	<u>1.174</u>

Împrumuturi acordate	Sold la	
	31-mar-24	31-dec-23
<b>Subsidiară/filială</b>		
Clearline Development and Management	492	462
Bergamot Developments Phase II	7.619	7.299
Greenfield Copou Residence	48.078	48.035
Greenfield Copou Residence Phase II	2	-
Aria Verdi Development	3	-
	<u>56.189</u>	<u>55.796</u>

Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor	Sold la	
	31-mar-24	31-dec-23
<b>Subsidiară/filială</b>		
Spatzioo Management		
Clearline Development and Management	48	40
Bergamot Developments Phase II	1.452	2.590
Greenfield Copou Residence	10.465	9.558
	<u>11.965</u>	<u>12.188</u>

Venituri din dobânzi	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada	
	3L 2024	3L 2023
<b>Subsidiară/filială</b>		
Clearline Development and Management	8	7
Bergamot Developments Phase II	125	161
Greenfield Copou Residence	907	883
	<u>1.040</u>	<u>1.051</u>

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

## **b) Tranzacții cu membri cheie ai conducerii**

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

## **22. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Consiliul de Administrație aduce la cunoștința acționarilor și investitorilor că la data de 13.05.2024 a decis numirea domnului Câmpeanu Richard Dan-Sebastian în funcția de Director General Interimar al Societății, începând cu data de 01.06.2024. Acesta îl va înlocui pe dl. Constantin Sebeșanu, al cărui mandat încetează la data de 31.05.2024. De asemenea, domnul Bistriceanu Jean-Claudiu, Director Financiar va acționa ca persoană împuternicită împreună cu domnul Câmpeanu Richard Dan-Sebastian, conform art. 1432 alin. 5 din Legea nr.31/1990 privind societățile, începând cu data de 01.06.2024. Acesta îl va înlocui pe domnul Apostol Sorin, al cărui mandat încetează la data de 31.05.2024 prin acordul părților. Domnul Apostol Sorin va continua să sprijine compania din poziția de membru în Consiliul de Administrație. Aceste modificări sunt menite să faciliteze procesul de integrare a noilor entități și să maximizeze sinergiile dintre toate companiile din Grupul Impact.

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2024 și semnate în numele acestora de către:

---

**Iuliana Mihaela Urdă**  
Președinte CA

---

**Constantin Sebeșanu**  
Director general

---

**Claudiu Bistriceanu**  
Director financiar