

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

**RAPORT
ANUAL**

IMPACT

www.impactsa.ro



CUPRINS

Cap. 1

Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2023
- Grupul IMPACT

Cap. 2

Situații financiare consolidate la data și pentru
exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023
întocmite în conformitate cu Standardele
Internaționale de Raportare Financiară adoptate de
către Uniunea Europeană însoțite de raportul
auditorului independent și declarațiile persoanelor
responsabile pentru întocmirea situațiilor financiare

Cap. 3

Situații financiare individuale la data și pentru
exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023
întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului
Finanțelor Publice nr 2844/2016 pentru aprobarea
reglementarilor contabile conforme cu Standardele
Internaționale de Raportare Financiară însoțite de
raportul auditorului independent și declarațiile
persoanelor responsabile pentru întocmirea situațiilor
financiare



2023

RAPORT
ANUAL

CAPITOLUL 1



Stimați acționari și parteneri ai companiei,

IMPACT Developer & Contractor, cu o experiență de 32 de ani în dezvoltarea de proiecte sustenabile de anvergură și prima companie imobiliară listată la Bursa de Valori București în urmă cu mai bine de 26 de ani, s-a remarcat de-a lungul istoriei sale drept cea mai inovatoare companie imobiliară. Suntem promotorul conceptului de ansamblu rezidențial și cel mai mare dezvoltator imobiliar local, cu peste 500 de mii metri pătrați construiți.

În anul 2023, ne-am concentrat atât pe dezvoltarea proiectelor aflate în construcție, cât și pe obținerea autorizațiilor necesare pentru noi dezvoltări în următorii doi ani. Am realizat 3 etape cheie, cu impact pe termen scurt și mediu pentru activitatea companiei. Astfel, în aprilie am finalizat și început vânzările pentru primele 209 apartamente ce alcătuiesc Faza I de dezvoltare a ansamblului rezidențial Boreal Plus din Constanța. În luna aprilie am obținut certificatul de urbanism pentru proiectul Aria Verdi din București care va include peste 850 de locuințe premium, galerii comerciale, grădiniță, spații verzi și servicii pentru comunitate, cu o valoare de piață estimată la peste 1.9 miliarde de lei. De asemenea, în iunie am obținut autorizația de construire pentru Greenfield Copou din Iași care va cuprinde 1.062 de apartamente, centru comunitar cu grădiniță, galerii comerciale, sală de sport & centru wellness, restaurant, peste 15.000 mp de spații verzi, piste pentru biciclete și stații de încărcare pentru vehicule electrice, cu o valoare de piață estimată de 870 de milioane de lei. Greenfield Copou va fi unul din cele mai mari ansambluri rezidențiale sustenabile din regiunea Moldovei.

Pentru sectorul imobiliar anul 2023 a fost unul provocator. În anul 2023, IMPACT a vândut 157 de unități care au generat venituri de 120 milioane de lei, la care se adaugă prevânzări de 377 locuințe cu o valoare totală de 216 milioane de lei, ce se vor transforma în venituri în 2023. La data

de 31 decembrie 2023, compania avea autorizație de construire pentru 2.693 de unități cu o valoare de piață de 1,9 miliarde de lei.

Veniturile totale depășesc 171 milioane de lei, cu un profit brut de 57 milioane de lei și cu o marjă brută, în creștere, de 33% (32% în 2022). IMPACT și-a menținut o poziție constantă de lichiditate, cu 51,3 milioane de lei echivalent de numerar și un grad de îndatorare de 28%. La 31 decembrie 2023 EPRA Net Reinstatement Value (NRV) era în valoare de 1,4 milioane de lei, în timp ce valoarea totală a activelor ajustate în conformitate cu standardele EPRA era de 1,9 milioane de lei.

Strategia de creștere a grupului IMPACT se bazează pe trei piloni: sustenabilitate, inovație și integrare pe verticală, pentru a realiza extinderea la nivel național și diversificarea portofoliului. Ne propunem, pentru acest an să avansăm cu proiectele anunțate, menținerea unui cash-flow pozitiv, care să poată susține activitatea de bază a companiei, și continuarea expansiunii la nivel național.

În ceea ce privește activitatea în piața de capital, prețul acțiunilor la BVB în ultima zi de tranzacționare a anului 2023 a fost de 0,26 lei, față de 0,36 lei la finele anului anterior, în contextul scăderii generalizate a sectorului în care activăm.

Capitalizarea bursieră era de 622 milioane de lei la 31 decembrie 2023. Am menținut dialogul cu investitorii locali și internaționali, prin participarea la conferințe locale internaționale cu investitorii și peste 30 de discuții cu investitorii. Din septembrie beneficiem și de servicii de Market Maker din partea Raiffeisen Bank International.

Ne menținem angajamentul pentru implementarea celor mai bune practici din sfera sustenabilității, transpus în proiectele dezvoltate care sunt planificate pentru a fi „verzi”: certificare BREEAM Excellent, standardul de construcții nZEB aplicabil pentru toate proiectele autorizate începând cu ianuarie 2021, utilizarea surselor de energie regenerabilă, cu emisii reduse, mobilitate electrică și umană, zone verzi extinse, parcuri și locuri de joacă. În 2023 am obținut certificarea BREEAM Excellent și pentru GREENFIELD Plaza, iar în 2024 vor urma clădirile de apartamente din faza a IV-a de dezvoltare a cartierului GREENFIELD Băneasa.

Un alt pas important în direcția sustenabilității a fost finalizarea noului parc fotovoltaic din GREENFIELD Băneasa care va asigura 80% din necesarul de energie pentru Wellness Club by Greenfield, 90% din necesarul de energie pentru

clădirea de birouri IMPACT și 30% din necesarul de energie pentru clădirile din a patra fază de dezvoltare a cartierului, inclusiv iluminat public.

Suntem implicați în procesul de înnoire al stocului de locuințe din România, care este, în prezent, cel mai învechit din Europa, motiv pentru care estimăm o creștere a interesului pentru cumpărarea de locuințe noi în următorii ani. Ne dorim ca proiectele noastre să contribuie la acest proces important pentru creșterea calității vieții din comunitățile noastre.

Întreaga echipă de conducere IMPACT le mulțumește acționarilor, angajaților și tuturor părților interesate, pentru încrederea și sprijinul continuu oferite pe parcursul anului 2023 și vă invităm să ne fiți alături în continuare.

Cu respect,



Constantin Sebeșanu
CEO,
IMPACT Developer & Contractor

CUPRINS

SCOPUL IMPACT	5
ASPECTE RELEVANTE	6
PERFORMANȚA FINANCIARĂ ȘI OPERAȚIONALĂ	7
PERSPECTIVE PENTRU 2024	8
PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ	9
GRUPUL IMPACT	
IMPACT ÎN CIFRE	13
GRUPUL IMPACT PE SCURT	14
IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL	16
GUVERNANȚA CORPORATIVĂ	18
IMPLICAREA ÎN COMUNITATE	20
PORTOFOLIUL DE PROIECTE	21
DIRECȚII STRATEGICE	37
ACTIVITATEA IMPACT ÎN 2023	
ACTIVITATEA IMPACT ÎN 2023	40
UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)	47
REZULTATE FINANCIARE 2023	
REZULTATE FINANCIARE 2023	49
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ	51
PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI	53
INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚĂ	54
VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET	56
ANEXE	58

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.



2023 ASPECTE RELEVANTE



- **377** de pre-vânzări și rezervări la data de 31 decembrie 2023 cu o valoare a pachetului de **216 milioane lei**, care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioada următoare.
- **157** locuințe vândute în 2023 (275 în 2022) și veniturile aferente înregistrate în aceeași perioadă, din care **27** locuințe în GREENFIELD BĂNEASA, 68 locuințe în **LUXURIA RESIDENCE**, 54 de locuințe, un spațiu comercial și 7 vile în **BOREAL PLUS** (13,773 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente).
- **171 milioane lei** venituri și **55 milioane lei** profit brut în 2023, cu o marjă constantă de 32%.
- La 31 decembrie 2023, existau **2.693** de unități autorizate situate în București, Constanța și Iași (982 deja în proces de construcție), în timp ce terenurile clasificate ca și investiții imobiliare, pot acomoda construcția a peste 7,700 de unități în viitor.

Activ net IFRS

918 mLEI

+ 28 mLEI (2022: 890 mLEI)

Activ net EPRA NRV

1.368 mLEI

+ 145 mLEI (2022: 1.219 mLEI)

Vânzări

171 mLEI

- 49 mLEI (2022: 220 mLEI)

Pre-vânzări de apartamente la 31 Dec 2023

216 mLEI

- 19 mLEI (2022: 235 mLEI)

2023 PERFORMANȚA FINANCIARĂ ȘI OPERAȚIONALĂ



FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- Valoarea totală a activelor ajustată în conformitate cu standardele EPRA este de **1,9 miliarde lei**, iar valoarea de piață a **locuințelor disponibile la vânzare și pre-vândute la 31 decembrie 2023** este de aproximativ **745 milioane lei**, care se vor transforma în venituri în perioadele următoare.
- Gradul de îndatorare al grupului IMPACT era de 28% la finalul anului 2023, poziția de numerar rămânând stabilă, la **51,3 milioane lei**.
- La data de 31 decembrie 2023, IMPACT avea **autorizație de construire pentru 2.693 de unități** cu o valoare de piață estimată de management la **1,9 miliarde lei**;
- IMPACT deține **71 ha** cu un potențial de dezvoltare pentru încă minimum 5 proiecte: GREENFIELD BĂNEASA (faze noi), BOREAL PLUS (faze noi), GREENFIELD COPOU RESIDENCE (“GREENFIELD COPOU”), ARIA VERDI și GREENFIELD WEST ce au o valoare estimată de piață de peste 7,4 miliarde lei.

ALTE ASPECTE

În 2023, **IMPACT** a publicat al doilea Raport de sustenabilitate. Raportul a fost dezvoltat urmărind Standardele GRI (Global Reporting Initiative), cel mai recunoscut cadrul internațional de raportare de sustenabilitate (GRI Referenced) și a avut la bază o analiză internă prin care au fost identificate temele materiale, acele teme unde, prin activitatea sa, grupul **IMPACT** contribuie semnificativ asupra mediului, societății și economiei. Societatea are de asemenea un scor de risc ESG de 18.7 (risc scăzut), furnizat de Sustainabilitycs, în urma unui raport de rating și analiză ESG.

PERSPECTIVE PENTRU 2024

- Recepția proiectului GREENFIELD Teilor cu 732 de apartamente, din care 45% sunt pre-vândute și continuarea vânzărilor pentru apartamentele disponibile
- 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
- Vânzarea unor active ale grupului, în valoare de aproximativ 25 de milioane euro
- Lansarea proiectului Copou Iași, ce va cuprinde 1.062 de unități locative, valoarea totală estimată a proiectului fiind de 175 milioane euro



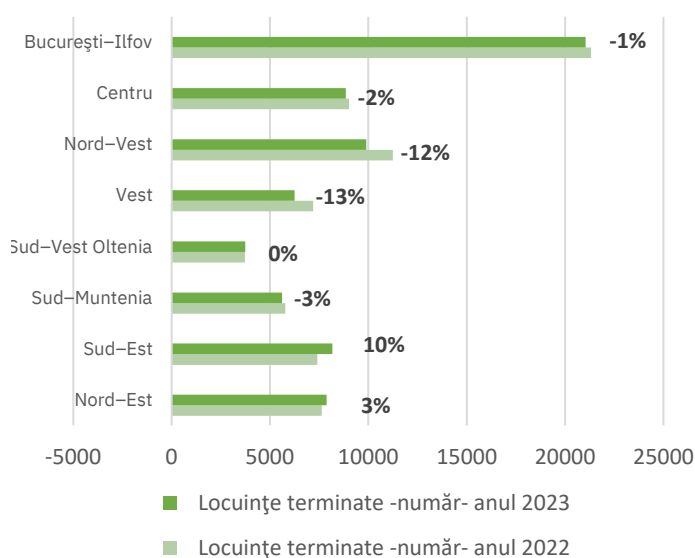
PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

2023 a fost un an marcat de incertitudini, creșterea inflației și a costurilor creditării, care au dus la fluctuații în tranzacții, creșteri de prețuri, dar cu o revenire spre final de an.

OFERTA

2023 a marcat începutul scăderii de oferte de locuințe noi. La nivel național, în 2023 au fost livrate 71.454 locuințe, cu 3% mai puțin comparativ cu 2022. Singurele regiuni în care evoluția a fost una pozitivă sunt Regiunile Sud-Est și Nord-Est.

Locuințe terminate pe regiuni de dezvoltare 2023 versus 2022



Sursa date: INS, centralizate și prelucrate de IMPACT

Potrivit datelor furnizate de INS, 2023 a fost primul an de scădere a numărului de locuințe livrate din ultima decadă, cele mai mari scăderi fiind în Vest și Nord-vest.

În București – Ilfov este concentrat 30% din totalul de locuințe livrate în 2023, zona înregistrând o ușoară scădere a livrărilor de locuințe comparativ cu 2022 (-1%).

CEREREA

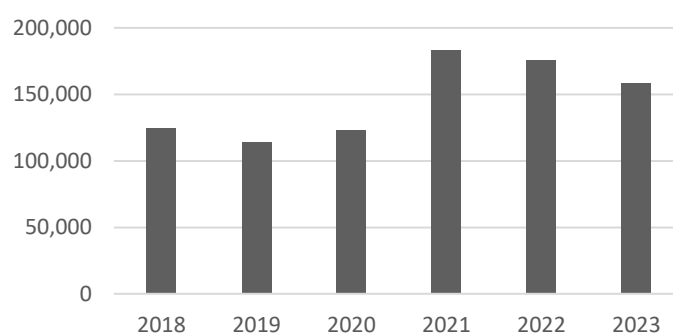
Anul 2023 a fost dominat de inflație ridicată, creștere semnificativă a dobânzilor și incertitudini, ceea ce a condus la o scădere de 10% a tranzacțiilor de locuințe.

La nivel național, au fost vândute peste 158.000 de locuințe individuale, dintre care 31% în București, potrivit datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

Comparativ cu anul 2022, volumul tranzacțiilor de locuințe în București, anul 2023, a înregistrat o scădere de 16%.

Dacă primele 9 luni ale anului 2023 au adus scăderi semnificative ale tranzacțiilor, ultimul trimestru al anului a marcat o revenire (+9,2% în tranzacții cu locuințe individuale), ca urmare a anunțării majorării TVA-ului începând cu anul 2024.

Tranzacții cu locuințe România



Sursa date: ANCPI, centralizate și prelucrate de IMPACT

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Vânzări (nivel național)

Cererea pentru achiziția de apartamente și case



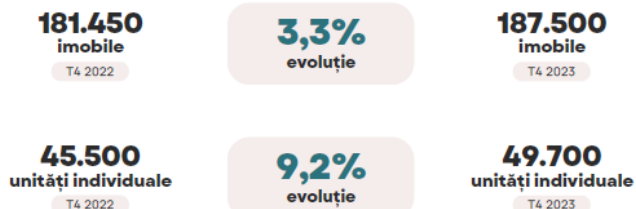
Ofertă pentru achiziția de proprietăți rezidențiale



Preț mediu pentru achiziția de proprietăți rezidențiale



Proprietăți imobiliare vândute (sursă: ANCP)



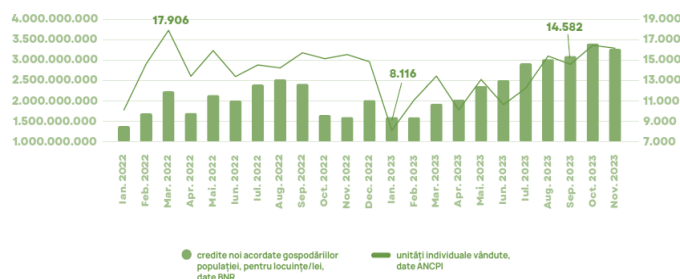
Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2023 – Imobiliare.ro

Potrivit „Raportului pieței rezidențiale din România T4 2023” al imobiliare.ro, ultimul trimestru al anului a adus o creștere a cererii, în timp ce oferta a fost pe trend descendent.

Cererea pentru achiziția de locuințe a crescut considerabil, la nivel național, în ultima parte a anului 2023, la peste 145.000 de potențiali cumpărători, cu aproape 22% mai mulți decât la finele lui 2022.

În schimb, oferta de locuințe noi listate la vânzare a înregistrat un declin cu 20% în 12 luni la nivelul principalelor șase piețe rezidențiale (București, Cluj, Iași, Timișoara, Constanța și Brașov). Numărul caselor și apartamentelor disponibile pentru cumpărători a scăzut cu 39% în Cluj-Napoca, respectiv cu 30% în Brașov.

Valoarea creditelor noi acordate gospodăriilor populației pentru locuințe s-a apropiat, în primele două luni din trimestrul IV, de pragul de 7 miliarde de lei, conform datelor publicate de Banca Națională a României (BNR). Se poate observa, astfel, o evoluție pozitivă spectaculoasă față de perioada similară a anului trecut.



Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2023 – Imobiliare.ro

Ultimii doi ani au adus multiple provocări sectorului rezidențial, care au afectat toți jucătorii angrenați, de la dezvoltatori imobiliari la cumpărătorii finali. Din perspectiva dezvoltatorilor, dificultățile au atins trei mari piloni: provocarea obținerii unei finanțări sustenabile, incertitudinea dată de suspendarea PUZ-urilor și dezvoltarea de noi PUG-uri în Capitală și localități din țară și nu în ultimul rând, insolabilitatea cumpărătorilor/chiriașilor și ineligibilitatea lor pentru creditare.

Pe piața de închirieri s-a menținut și în 2023 trendul început în 2022: în orașele universitare mari, chiriile au crescut, iar investițiile rezidențiale au devenit atractive în special ca în scop de închiriere, cu randamente mai bune decât în anii precedenți.

Având în vedere criza materialelor de construcții începută în 2022, inflația puternică, evoluția din ultimul an a dobânzilor, ce influențează costurile de finanțare pe tot lanțul economic, dar și noile reglementări privind sectorul construcțiilor (obligația nZEB, de exemplu) care implică investiții suplimentare și costuri mai mari, asistăm la o creștere pe termen mediu și lung a prețurilor rezidențiale. În București, oferta de locuințe noi va scădea pe termen mediu din cauza numărului redus de noi autorizații acordate în ultimii 3 ani.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN 2023 ÎN MARILE ORAȘE

Anul 2023 a venit cu mici creșteri ale prețurilor în principalele orașe ale țării monitorizate de *imobiliare.ro*. În Timișoara și Iași, prețurile locuințelor au crescut cu circa 3%, în timp ce în Cluj-Napoca, Brașov și Constanța creșterile de preț s-au situat la peste 4%. Capitala face excepție de la trendul ascendent, cunoscând o scădere de 2,8% a prețurilor.

Deși în ultimele 3 luni ale anului 2023, evoluțiile prețurilor au fost negative în majoritatea marilor orașe sau nesemnificative (între 0,1% și 1,4%), prețurile solicitate de vânzători pe platforma *imobiliare.ro* au înregistrat majorări importante în ultimii 2 ani.

Cel mai semnificativ avans la 2 ani a avut loc în Cluj-Napoca (+19,5%), marje importante fiind consemnate și în Brașov (+17,7%), Iași (+18,4%), Timișoara (+10,9%) și Constanța (+10,5%). În București, evoluția prețurilor a încetinit, la 0,9%.

Locuințele s-au scumpit cu aproape 6% la nivel național, din decembrie 2022 până în decembrie 2023, suma medie solicitată pentru o locuință ajungând la 1.500 €/mp util (locuințe noi și vechi).

La final de 2023 în top 3 al prețurilor medii/mp util se aflau Cluj-Napoca cu 2.535 €/mp, Brașov cu 1.666 €/mp și București cu 1.542 €/mp. Cel mai mic preț al locuințelor analizate este în Iași, 1.419 €/mp.



Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2023 – Imobiliare.ro

Anul 2023 a adus turbulențe pe piața imobiliară, cauzate în principal de inflația ridicată și creșterile semnificative ale dobânzilor la creditele ipotecare, ceea ce a dus la o scădere a volumului de tranzacții. Cu toate acestea, piața s-a dovedit a fi rezilientă, prezentând o revenire în ultimul trimestru al anului. Cererea a crescut substanțial, în opoziție cu evoluția ofertei, iar perioada necesară pentru vânzare s-a redus. Prețurile și-au continuat traiectoria ascendentă, preconizată și pentru 2024. În contextul scăderii dobânzilor, lucru așteptat să se întâmple din a doua jumătate a anului 2024, vom asista la o creștere a cererii solvabile.

Grupul **IMPACT**

IMPACT

IMPACT ÎN CIFRE



33

ani de
existență



28

ani de listare
la BVB



+ 50

de premii
obținute



5

Orașe
acoperite



19

ansambluri
rezidențiale



500k+

mp suprafață
construită



+12.000

de locuitori



€ 1,9 mld

valoarea tuturor
proiectelor



4.500+

de locuințe
construite



86,3 ha

de teren în
portofoliu



2

proiecte certificate
BREEAM Excellent

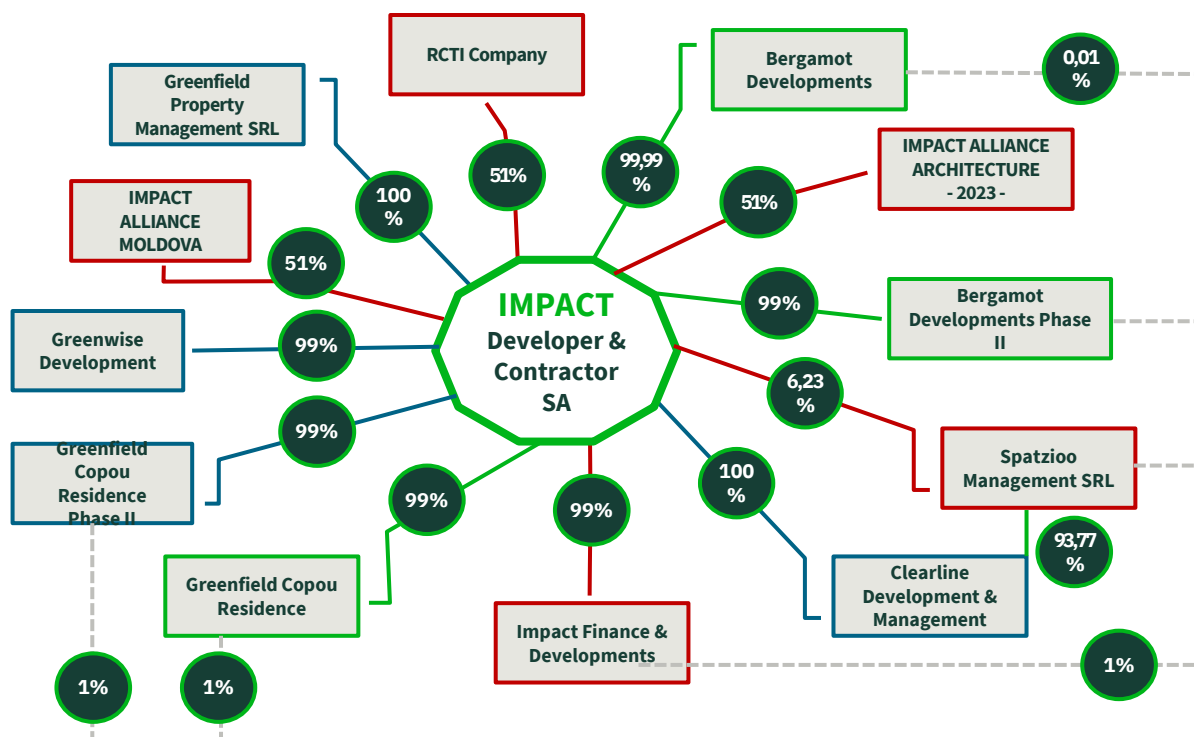


€ 650+ Mn

valoare
proiecte construite

GRUPUL IMPACT PE SCURT

STRUCTURA GRUPULUI IMPACT



- **IMPACT Developer & Contractor SA**, societatea mamă, în care se dezvoltă proiectele GREENFIELD BĂNEASA, BOREAL PLUS, ARIA VERDI și GREENFIELD WEST
- **Bergamot Developments SRL** și **Bergamot Developments Phase II SRL** au ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și au dezvoltat proiectul LUXURIA EXPOZIȚIEI
- **Greenfield Copou Residence SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, a fost înființată în decembrie 2019 și dezvoltă proiectul GREENFIELD COPOU.
- **Greenfield Copou Residence Phase II SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021. Fără activitate în 2023.
- **Greenwise Development SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021. Fără activitate în 2023.
- **Spatzioo Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)**, societatea din cadrul grupului care oferă servicii de administrare pentru proiectele rezidențiale, pentru proiectele de retail și cele comerciale.
- **Impact Finance & Developments SRL** are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările rezidențiale. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe
- **Greenfield Property Management SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în mai 2021. Fără activitate în 2022
- **Clearline Development & Management SRL**, o companie de proiect prin care **IMPACT** urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală
- **RCTI Company SRL**, subsidiara în care **IMPACT** deține 51.01%, societate de construcție imobiliară implicată în construcția proiectelor **IMPACT**, în special în GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE. Compania s-a alăturat grupului **IMPACT** în 2022
- **Impact Alliance Architecture SRL**, subsidiară înființată în 2022, în care **IMPACT** deține 51% având ca obiect principal de activitate prestarea de servicii de arhitectură și proiectare.
- **Impact Alliance Moldova**, subsidiară înființată în 2023, în care **IMPACT** deține 51% având ca obiect principal de activitate serviciile de construcții.

SUSTENABILITATEA, MOTORUL DEZVOLTĂRIILOR IMPACT

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

INIȚIATIVE DE SUSTENABILITATE

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

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

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

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

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

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

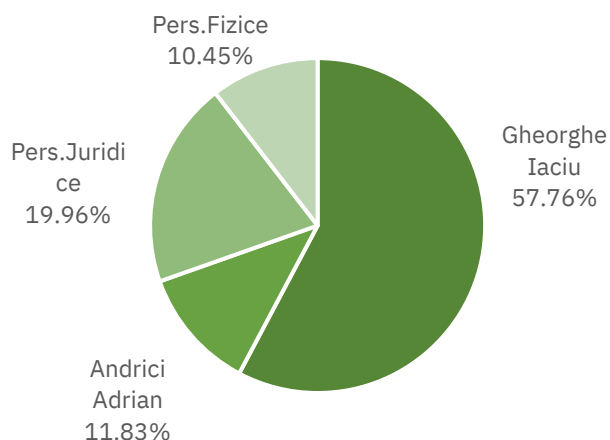
- **Panouri solare** în BOREAL PLUS și GREENFIELD PLAZA
- **Panouri fotovoltaice** în GREENFIELD PLAZA
- **Parc fotovoltaic** cu o capacitate de 700 kWp în GREENFIELD BĂNEASA
- **Panouri fotovoltaice și panouri solare** în GREENFIELD COPOU

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

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

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

Structura acționariatului IMPACT D&C la 31 Dec 2023



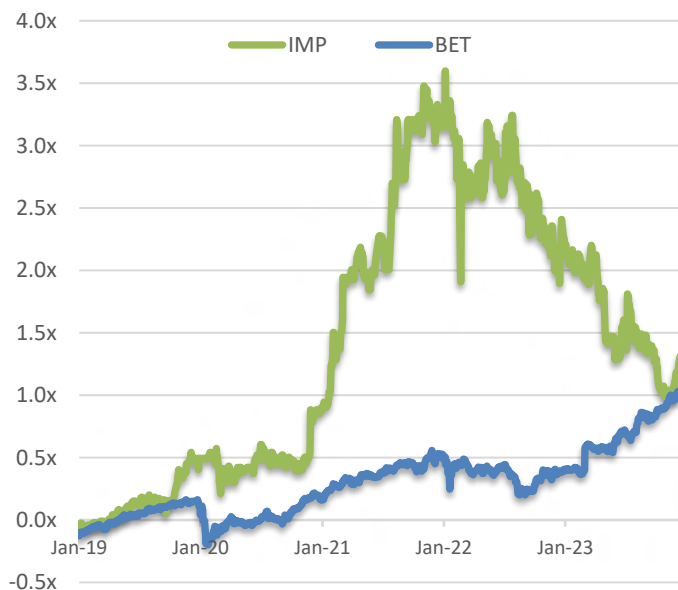
Conform situației raportate de către Depozitarul Central, la data de 31 Dec 2023, 80,04% din acțiuni erau deținute de persoane fizice și 19,96% din acțiuni erau deținute de persoane juridice.

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

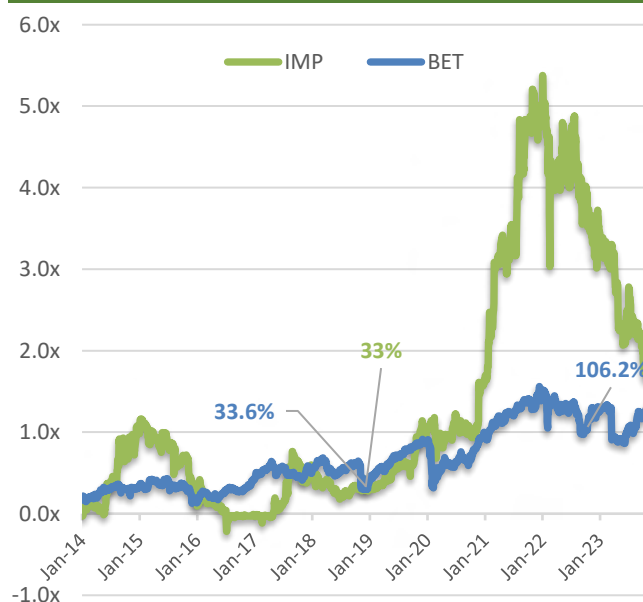
Începând cu anul 2006, acțiunile sale, în prezent în număr de 2.365.679.951, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 acțiunile **IMPACT** se tranzacționează la categoria Premium, în conformitate cu noua segmentare a BVB.

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

Performanță IMP vs BET – 5 ani (Ianuarie 2019 - Decembrie 2023)



Performanță IMP vs BET – 10 ani (Ianuarie 2014 - Decembrie 2023)



Istoric, acțiunile IMPACT au oferit randament peste indicele BET, atât pe o perioadă de 5 ani, cât și pe o perioadă de 10 ani.

În 2023, Ipopema a publicat un raport de analiză pentru acțiunile IMPACT, cu recomandarea de "CUMPĂRARE" și un preț țintă de 0,322 RON/ acțiune.

În decembrie 2023, Raiffeisen a inițiat acoperirea pentru acțiunile IMPACT, cu recomandarea de "CUMPĂRARE" și un preț țintă de 0,3 RON/ acțiune, reprezentând un potențial de creștere pe următoarele 12 luni de 22%.

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

DIVIDENDE ACORDATE ÎN ULTIMII 5 ANI

În 2019 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2018 de 0,034 lei / acțiune, în total aproximativ 9,3 mLEI (conform AGOA din 24 aprilie 2019)

- În 2020 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2019 de 0,04 LEI / acțiune, în total aproximativ 10,7 mLEI (conform AGOA din 28 aprilie 2020)
- În 2021 au fost acordate acțiuni gratuite în raport de 1:2 ulterior modificărilor capitalului social
- În 2022 au fost acordate acțiuni gratuite în raport de 2:5 ulterior modificărilor capitalului social
- În 2023 nu au fost acordate dividende sau acțiuni gratuite.



ACȚIUNI DEȚINUTE DE MEMBRII CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2023

Nume	Procent (%)	Nr. acțiuni
Dna. Iuliana-Mihaela Urda	0,06	1.327.033
Intrepid Gem SRL	0,06	1.343.200
Dna. Ruxandra-Alina Scarlat	0,09	2.030.600
Dl. Daniel Pandele	2,14	50.550.000
Dl. Sorin Apostol	3,11	73.593.336

GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

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

IMPACT este administrată într-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurată de către Directorul General, Constantin Sebeșanu, împreună cu Directorul Executiv, respectiv domnul Sorin Apostol, sub supravegherea Consiliului de Administrație.

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

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

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

De asemenea, **IMPACT** asigură informarea tuturor

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

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

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

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

Consiliul de Administrație s-a întrunit de 27 de ori în cursul anului 2023. Comitetul de audit a avut 2 întâlniri în 2023. Comitetul de risk, cât și cel de Remunerare, nu au avut întâlniri în 2023.



Membrii independenți ai Consiliului de Administrație

- Intrepid Gem SRL, prin Petru Văduva
- Daniel Pandele

GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

CODURI ȘI POLITICI

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

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

CONTROLUL INTERN AL IMPACT ESTE REALIZAT:

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

AUDITORUL IMPACT

ERNST & YOUNG S.R.L. a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 27 aprilie 2023, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2023, întocmite sub responsabilitatea managementului **IMPACT**, în conformitate cu standardele internaționale – IFRS (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorului față de **IMPACT** și Adunarea Generală a Acționarilor este stabilită și limitată conform legii și prin contractul încheiat cu acesta.

În anul 2023 auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 126.200 EUR (2022: 114.000 EUR) (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate și individuale ale Societații și ale filialelor și asociatelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în suma de 5.500 EUR (2022: 5.000), reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

**Președintele Consiliului de Administrație
Iuliana Mihaela Urdă**

IMPLICAREA ÎN COMUNITATE

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

IMPLICAREA NOASTRĂ ÎN ULTIMII 10 ANI

DONAȚII

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

INFRASTRUCTURĂ ȘI FACILITĂȚI

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

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

CSR

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

EVENIMENTE

- Promovăm un stil de viață activ, sănătos, încurajăm mișcarea în aer liber, susținem sportul și am participat cu mândrie la competiții sportive, precum **Băneasa Forest Run, Băneasa Race, Bucharest Half Marathon**, în care Greenfield a avut o cursă dedicată, **Greenfield Relay și GREENFIELD DUO CHALLENGE**, o competiție sportivă de duathlon realizată împreună cu Road Grand Tour. În 2022 și 2023, am susținut 4 ediții ale **Festivalului Sporturilor**, eveniment sportiv ce are loc în Iași și în București, în GREENFIELD Băneasa.
- Din dorința de a duce mai departe obiceiurile românești, într-o societate în continuă schimbare, organizăm periodic activități pentru a conserva și promova tradițiile în special în rândul celor tineri. Cele mai apreciate **evenimente dedicate comunităților** sunt cele din perioada sărbătorilor de iarnă, organizate în GREENFIELD Băneasa și Luxuria Residence.

STUDII DE SATISFAȚIE

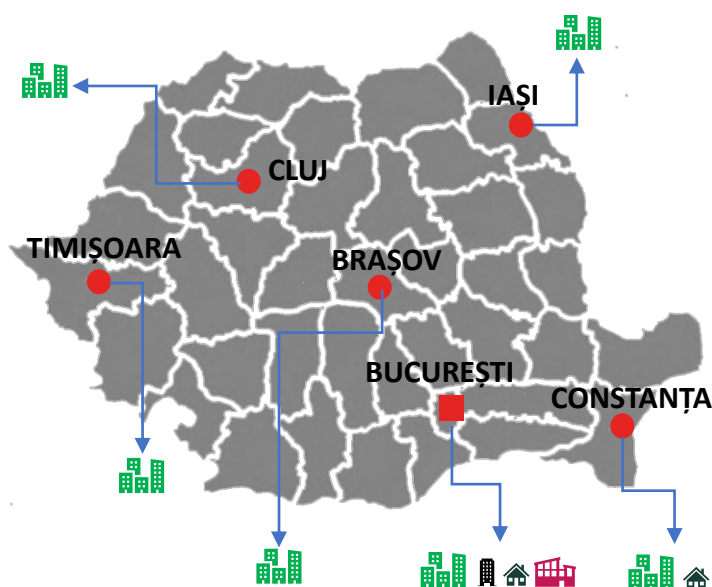
- Realizăm studii în rândul comunităților create, pentru a afla **gradul de satisfacție** al rezidenților și ce putem îmbunătăți.

PORTOFOLIU DE PROIECTE PREZENȚĂ PUTERNICĂ ÎN ORAȘE CHEIE

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





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

PROIECTE ÎN DEZVOLTARE PE TERENURILE DEȚINUTE



Proiecte în curs de dezvoltare

- **GREENFIELD BĂNEASA** în București
- **GREENFIELD COPOU** Iași

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



PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA - BUCUREȘTI



+ 6.600 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	2.686
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.12.23	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 parcările 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 Metrou 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

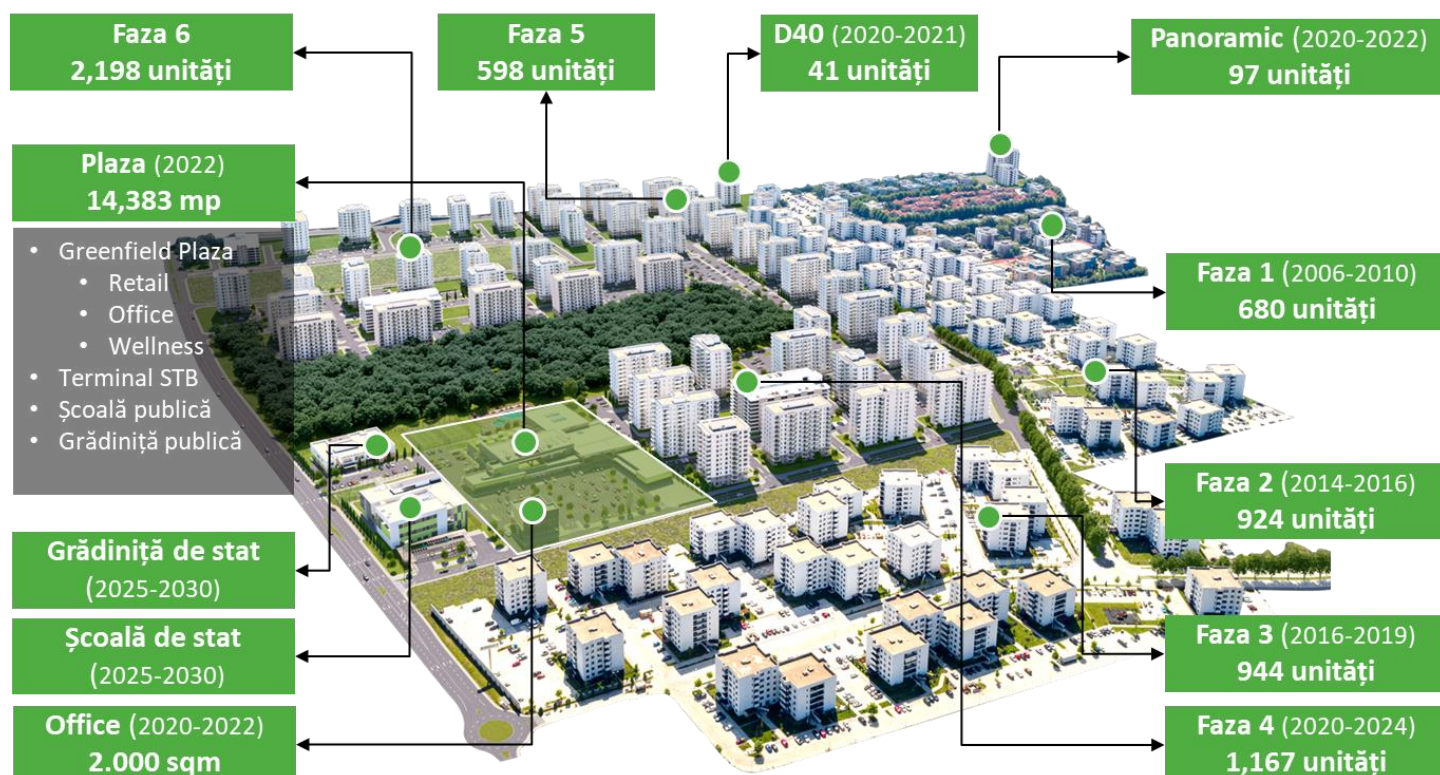
- Parc fotovoltaic
- Panouri solare
- Ape geotermale

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

- **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 amploarea 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, ocupate 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

UNITĂȚI FINALIZATE	630
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.12.23	533
SCB (mp)	66.400
START CONSTRUCȚIE LIVRARE CONSTRUCȚIE (ultima fază)	2018 - 2021

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

Situat în zona Expoziției, cel mai nou pol de dezvoltare al Bucureștiului, **LUXURIA Residence** oferă un mix între locuințe de calitate, facilități contemporane și mediu sustenabil, care promovează un stil de viață urban. Construit la standarde internaționale de calitate și sustenabilitate, ansamblul rezidențial este primul din România cu certificare **BREEAM Excellent**. Complexul îmbină armonios clădiri cu arhitectură modernă cu spații verzi ample și facilități complexe, pentru a asigura bunăstarea rezidenților. 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 87% la 31 decembrie 2023, Luxuria 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

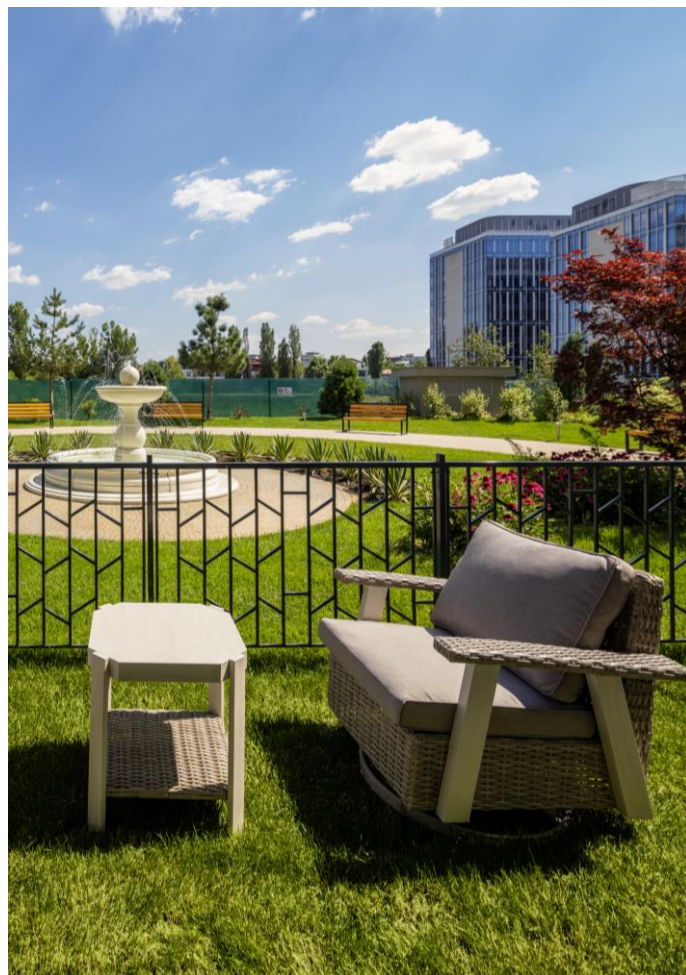
LUXURIA RESIDENCE reunește un mix de facilități dificil de găsit în oraș, atât luate împreună, cât și separat, care oferă un stil de viață armonios: acces securizat, pază și supraveghere video 24/7, zonă de lounge pentru socializare și relaxare, deschisă 24/7, centru de fitness cu echipamente moderne 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

UNITĂȚI FINALIZATE	227
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.12.23	71
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	464
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	464
SCB în construcție și pregătire (mp)	36.294

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.

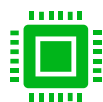


AUTORIZAȚII

- 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.

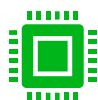


AUTORIZAȚII

- 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.

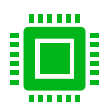


AUTORIZAȚII

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.

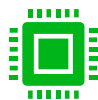


AUTORIZAȚII

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

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD WEST & PLAZA – BUCUREȘTI



MIX ȘI FACILITĂȚI

Peste 36.000 mp spații verzi:

- Parcuri private
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere

Locuri de joacă pentru copii

Locuri de joacă pentru animale de companie

Spații pentru fitness în aer liber

Teren de sport multifuncțional

Peste 4.000 mp spații comerciale

Peste 5.300 de locuri de parcare supratereane exterioare, supratereane 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



DIRECȚII STRATEGICE

DEZVOLTAREA DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE



ACCENT PE SUSTENABILITATE

- Lider în practici sustenabile și construirea de comunități “VERZI” prin soluții ecologice, calitatea construcțiilor și eficiența consumurilor
- Standarde de construcții nZEB aplicate excelent tuturor clădirilor noi
- Proiecte planificate și construite cu certificare internațională BREEAM
- Utilizarea surselor de energie regenerabilă, cu emisii scăzute, a mobilității electrice și a mobilității acționate de oameni, spații verzi, parcuri și locuri de joacă extinse, centre comunitare și servicii & magazine de proximitate
- Mobilitate (înăuntrul precum și în afara comunității) și impact asupra mediului redus

EXPANSIUNE GEOGRAFICĂ & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI

- Accent pe proiecte rezidențiale accesibile prin dezvoltarea de comunități pe suprafețe mari de teren de 10-50 ha
- Expansiune geografică în marile orașe regionale
- Portofoliu diversificat incluzând proiecte office și, retail
- Completarea portofoliului cu proiecte premium
- Servicii de calitate pentru administrarea proprietăților, cu un grad crescut de automatizare & digitalizare pentru o creștere a eficienței

INOVAȚIE ȘI INTEGRARE PE VERTICALĂ

- Integrare pe verticală (companii de construcții, firmă de arhitectură) pentru eficientizarea activităților grupului, îmbunătățirea calității și controlului asupra producției (calendar și costuri) și optimizarea procesului de dezvoltare a proiectului
- Lansarea SPATZIOO, compania de administrare & întreținere și mentenanță a proprietăți, sprijină închirierea și gestionarea unităților finalizate
- Serviciile IMPACT Finance către clienți, în calitate de broker finanțare, satisfac nevoile acestora de a obține credite bancare
- Cercetare și dezvoltare pentru soluții inovatoare în construcția cu elemente prefabricate, pentru clădirile standardizate pentru a obține dezvoltare mai rapidă și economii de volum. Standardizarea a rezultat într-un set optimizat de clădiri care au încorporate elemente prefabricate cum ar fi băi, scări, goluri pentru lift și altele.



DIRECȚII STRATEGICE

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



OBIECTIVE	PROGRES 2023	PLAN 2024
GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE	<ul style="list-style-type: none"> Recepționarea cu antreprenorul general a celor 732 de unități în GREENFIELD Băneasa, și inițierea construcției pentru alte 250 de unități. Operarea centrului comunitar GREENFIELD Plaza a continuat în 2023, ajungând la o rată de ocupare de 90% la 31 decembrie 2023. Un parc fotovoltaic a fost construit în 2023 în GREENFIELD Băneasa, reprezentând o investiție de peste 2,7 milioane euro. Pacul conține 1.297 de panouri fotovoltaice și are o capacitate de 700 kWp. 	<ul style="list-style-type: none"> Recepționarea cu autoritățile a celor 732 de unități în GREENFIELD Băneasa, concluzionarea contractelor de vânzare cumpărare pentru pre-vânzările existente și continuarea vânzărilor pentru unitățile disponibile Finalizarea lucrărilor de construcție pentru cele 250 de unități, reprezentând Faza 5, din proiectul UTR3.
LUXURIA EXPOZIȚIEI	<ul style="list-style-type: none"> Vânzările au continuat pe parcursul anului. 	<ul style="list-style-type: none"> Finalizarea vânzării pentru cele 97 de unități rămase în LUXURIA Residence.
BOREAL PLUS	<ul style="list-style-type: none"> Au fost inițiate vânzările pentru primele 209 unități din BOREAL Plus. Continuarea vânzării vilelor 	<ul style="list-style-type: none"> Finalizarea vânzării apartamentelor rămase și vilelor. Demararea construcției pentru 132 apartamente cu autorizație de construire, reprezentând faza 2.
GREENFIELD COPOU RESIDENCE	<ul style="list-style-type: none"> Autorizația de construire pentru 1.062 apartamente a fost obținută în iulie 2023. 	<ul style="list-style-type: none"> Securizarea finanțării și demararea lucrărilor pentru prima fază a proiectului.

DIRECȚII STRATEGICE

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

OBIECTIVE	PROGRES 2023	PLAN 2024
GREENFIELD WEST	<ul style="list-style-type: none">▪ Imbunătățirea PUD-ului existent▪ Continuarea procesului de autorizare	<ul style="list-style-type: none">▪ Finalizarea conceptelor de dezvoltare și proiectare
ARIA VERDI	<ul style="list-style-type: none">▪ Obținerea certificatului de urbanism	<ul style="list-style-type: none">▪ Finalizarea conceptelor de dezvoltare și proiectare▪ Începerea procesului de autorizare
Alte proiecte și locații noi pentru dezvoltare	<ul style="list-style-type: none">▪ Negocieri & due dilligence inițiate pentru potențiale achiziții de teren	<ul style="list-style-type: none">▪ Potențiale achiziții ale unor terenuri pentru dezvoltări în București și în alte orașe din țară



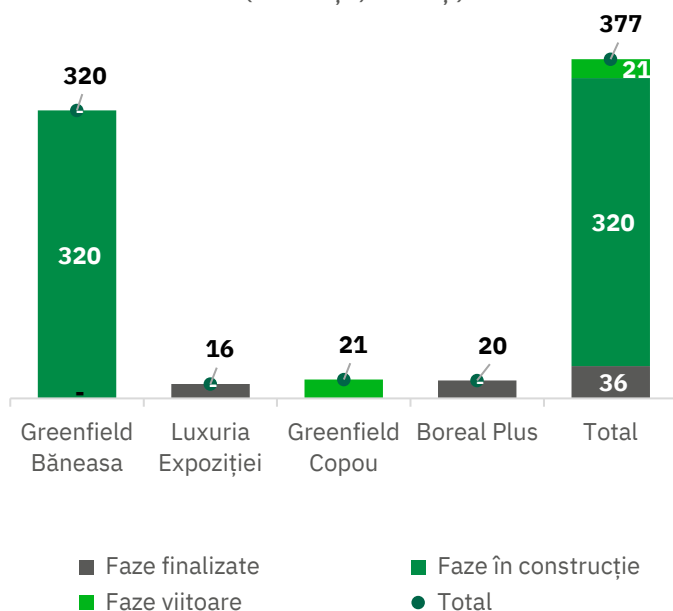
Activitatea IMPACT în 2023

IMPACT

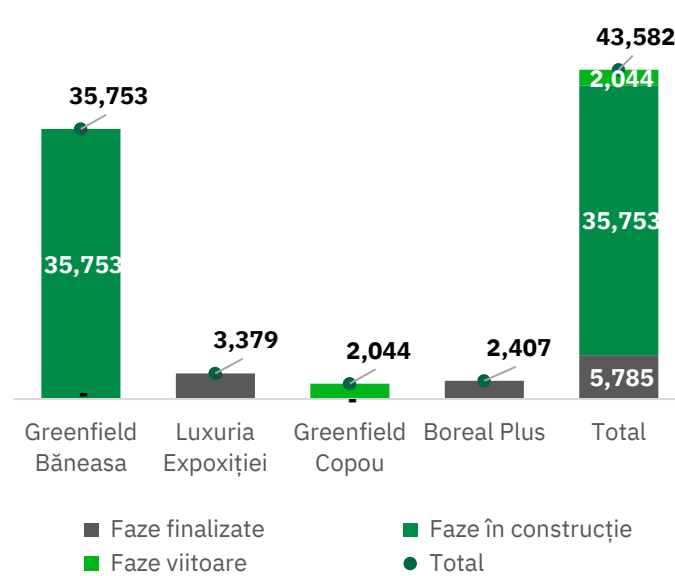
ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2023

PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2023

Pre-vânzări la 31 decembrie 2023
(locuințe, unități)



Pachete pre-vânzări la 31 decembrie 2023
(mii eur)



La data de 31 decembrie 2023 **IMPACT** avea 377 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 43,6 milioane euro.

Dintre acestea, 85% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (320 locuințe, 35,5 milioane euro valoare pachet), 9% sunt aferente proiectelor finalizate (36 locuințe, 5,8 milioane euro valoare pachet), în timp ce 6% se referă la proiecte viitoare (21 locuințe, 2 milioane euro)

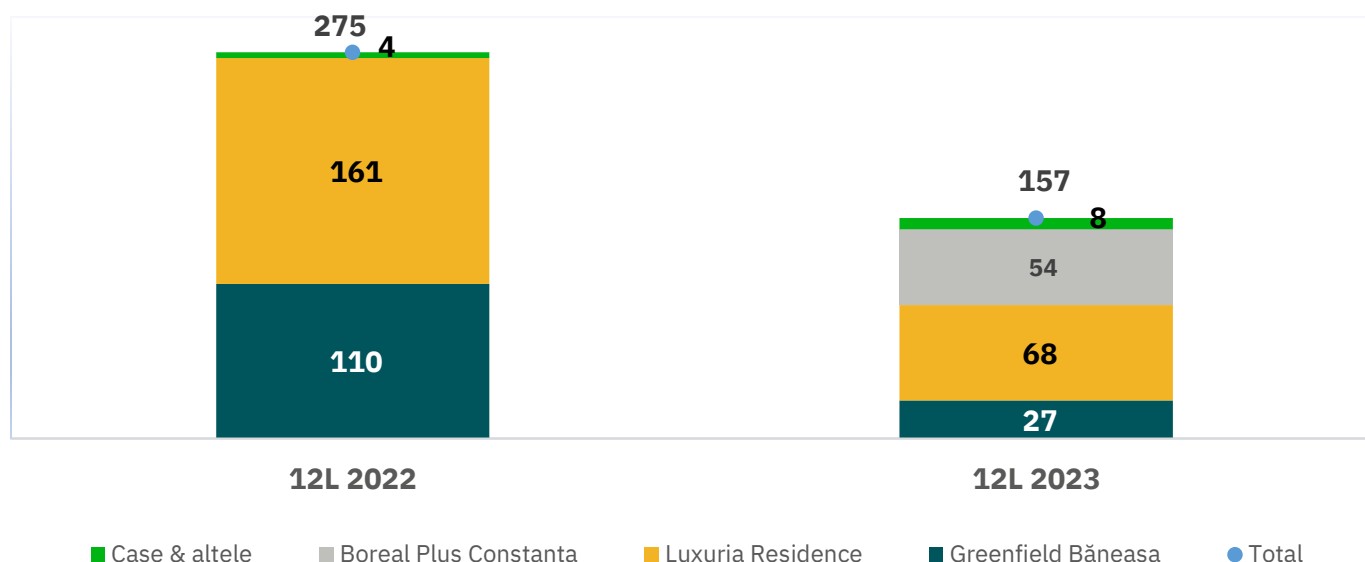
Din totalul de pre-vânzări, 356 de contracte, respectiv 41,5 milioane euro, se estimează că se vor transforma în venituri în perioada următoare.



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2023

VÂNZĂRI PENTRU ANUL 2023

Vânzări pe proiect (locuințe, unități)



În anul 2023, veniturile grupului IMPACT, au fost influențate de contextul macroeconomic, incluzând majorarea dobânzilor, creșterea inflației, dar și de amânarea procedurilor de avizare pentru recepția noilor faze finalizate din **GREENFIELD Băneasa**.

2023: 157 unități, din care **27** locuințe în GREENFIELD BĂNEASA, 68 locuințe în **LUXURIA RESIDENCE**, 54 de locuințe, un spațiu comercial și 7 vile în **BOREAL PLUS** (13,773 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente).

2022: 275 unități, din care 110 locuințe în GREENFIELD BĂNEASA, 161 locuințe și un spațiu comercial în **LUXURIA EXPOZIȚIEI**, dar și 3 vile în **BOREAL PLUS** (23.466 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente).

Cele **157 de unități vândute** în 2023 au generat venituri de **23,96 milioane euro** (incluzând veniturile din parcările, curțile și boxele aferente celor 157 de locuințe) care au fost recunoscute în aceeași perioadă.

* Autorizația de construire obținută și în construcție la 31 decembrie 2022

** Autorizația de construire obținută și construcția estimată să înceapă în 2023/2024



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2023

APARTAMENTE CONTRACTATE LA 31 DECEMBRIE 2023

Proiect	Total Apartamente	Vânzări & Pre-Vânzări		Disponibile
		unități	unități	
Luxuria Residence	630	549	87%	81
Boreal Plus	209	77	37%	132
Boreal Plus (Vile)	18	11	61%	7
Total	857	637	74%	220

La data de 31 decembrie 2023, aproximativ 74% dintre unitățile finalizate erau contractate (considerând atât vânzările, cât și pre-vânzările). Unitățile finalizate din Greenfield Băneasa au fost vândute în proporție de 100% la 31 decembrie 2023.

Faze în construcție la 31 decembrie 2023

Proiect	Total Apartamente	Vânzări & Pre-Vânzări		Disponibile
		unități	unități	
Construcția începută	982	320	33%	662
Construcție planificată	185	-	0%	185
Greenfield Băneasa	1.167	320	27%	847
Construcție planificată	464	-	0%	464
Boreal Plus	464	-	0%	464
Construcția începută	-	-	0%	-
Construcție planificată	1.062	21	2%	1.041
Copou Iasi	1.062	21	2%	1.041
Total construcția începută	982	320	33%	662
Construcție planificată	1.711	21	1%	1.690
Total	2.693	341	13%	2.352

La data de 31 decembrie 2023, IMPACT avea 2,693 unități în construcție (cu autorizație de construire), dintre care, pentru 982 unități construcția era începută și pentru 1,711 de unități se preconizează că procesul de construcție va începe în 2024-2025. Din totalul de 982 de unități în construcție, 732 de unități se estimează că vor fi livrate în S1 2024. Aproximativ 33% din unitățile pentru care construcția era în desfășurare erau pre-vândute la 31 decembrie 2023.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2023

TERENURI ÎN PROPRIETATE LA 31 DECEMBRIE 2023

Locația	Oraș	Proiect	Suprafață (ha)	Valoare contabilă IFRS (RONm)	Valoare contabilă IFRS (EURm)	Valoare EPRA (RONm)	Valoare EPRA (EURm)
Băneasa	București	Greenfield Băneasa	37,9	351,8	70,7	417,0	87,9
Blvd. Timișoara - Ghencea	București	Greenfield West	25,9	161,0	32,4	161,0	32,4
Barbu Văcărescu	București	Aria Verdi	2,5	189,7	38,1	189,7	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	60,0	12,1
Oradea	Oradea	Lotus	2,9	4,0	0,8	4,0	0,8
Altele	Neptun, Voluntari	n.a.	8,9	(2,0)	(0,4)	(2,2)	3,0
Total			86,3	750,3	150,8	861,7	180,7

Nota 1: Valoarea EPRA considerată pentru terenuri reprezintă valoarea de piață la 31 decembrie 2023 conform reevaluărilor realizate de Colliers Valuation and Advisory (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată)

Nota 2: Rata de schimb utilizată pentru a transforma sumele din RON în EUR - 4,9746 RON/EUR

La 31 decembrie 2023, **IMPACT** avea în proprietate **86,3** ha de teren cu o valoare contabilă de RON 750,3 milioane (3% mai mare față de 31 decembrie 2022), teren pe care vor fi dezvoltate noi proiecte și infrastructură. Din acesta, aproximativ **71 ha** reprezintă portofoliul de terenuri unde se vor dezvolta noile proiecte.

În 2023 nu au fost observate schimbări semnificative în ceea ce privește suprafața portofoliului de terenuri. Portofoliul de terenuri a crescut cu 0,42 ha, datorită achiziției câtorva terenuri în Băneasa, pentru dezvoltarea de noi proiecte.

Valoarea EPRA a fost estimată pe baza reevaluărilor Colliers Valuation and Advisory de la 31 decembrie 2023 (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată).

Valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2023 a fost de **861,7 milioane lei**, cu 15% mai mare decât valoarea contabilă IFRS la aceeași dată și cu 3% mai mare decât valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2022 (metoda comparației de piață), ținând de asemenea cont de creșterea minoră portofoliului de terenuri cu 0,42 de ha, sau 0,5% în 2023.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2023

ACTIVITATEA DE DEZVOLTARE

În anul 2023, activitatea **IMPACT** a fost concentrată atât pe dezvoltarea proiectelor care sunt în prezent în construcție, cât și pe procesul de obținere a autorizațiilor necesare pentru dezvoltările a căror construcție este estimată să înceapă în 2024-2025, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute.

În 2023 construcția era în desfășurare pentru etape din **GREENFIELD Băneasa**.

Procesul de obținere a autorizațiilor a fost început pentru faze viitoare ale proiectelor **GREENFIELD Băneasa**, **ARIA VERDI** și **GREENFIELD WEST**. În aprilie 2023 a fost obținut certificatul de urbanism pentru **ARIA VERDI**.

În iulie 2023 **IMPACT** a obținut autorizația de construire pentru proiectul **COPOU IAȘI**, cu un total de 1.062 unități locative și o valoare de piață de aproximativ 175 milioane de euro.

În 2023 **IMPACT** a intabulat 209 apartamente în **BOREAL Plus** și a început vânzarea acestora.

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



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2023

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.

Societatea a formulat apel care este judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive. Următorul termen acordat în faza de apel este 16 aprilie 2024 pentru administrarea probelor.

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.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2023

ASPECTE JURIDICE

Litigiul inițiat de “Asociația EcoCivica”

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

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

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

Afirmațiile conducerii sunt susținute de faptul

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

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

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

Următorul termen este stabilit pentru data de 1 aprilie 2024.



UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)

În 2023 am fost implicați activ în mai multe proiecte de responsabilitate socială, în domenii diverse:

SOCIAL

A fost obținut certificatul de urbanism pentru construirea unei biserici în cartierul **GREENFIELD BĂNEASA**, situat în sectorul 1 al Capitalei. Parohia Sfinții Arhangheli Mihail și Gavriil – GREENFIELD se va construi pe un teren de 1.864 mp, donat de **IMPACT** Arhiepiscopiei București în iulie 2020. Valoarea **donăției se ridică la suma de 500.000 de euro.**

EDUCAȚIE

În iunie 2023, Primăria Sectorului 1 a deschis o licitație publică pentru **construirea unui ansamblu educațional în cartierul GREENFIELD BĂNEASA.** Terenul și proiectul pentru construcția școlii și a grădiniței de stat, în valoare de **1,75 milioane euro**, au fost donate de către IMPACT Primăriei Municipiului București.

COMUNITATE

IMPACT și-a consolidat în 2023 angajamentul pentru comunitate și responsabilitate socială, prin susținerea celor două ediții ale Festivalului Sporturilor. Evenimentul s-a desfășurat în perioada 3-4 iunie în Iași și 16-17 septembrie în București, pădurea Băneasa și cartierul GREENFIELD BĂNEASA.

În 2023, Festivalul Sporturilor a strâns un număr record de participanți, care s-au bucurat de probe sportive realizate individual sau în familie. Acestea au constat în alergare pe potecă (5, 11 și 21 km), orientare sportivă, cursa cu obstacole, cursa copiilor și mountain bike.

GRIJA FAȚĂ DE MEDIU SI CREȘTEREA CALITĂȚII VIEȚII

În linie cu strategia ESG a companiei, de combatere a schimbărilor climatice prin reducerea emisiilor de monoxid de carbon conform obiectivele UE, clar definite prin Pactul Verde

European, IMPACT a hotărât implementarea unui sistem de mobilitate verde în interiorul complexului **GREENFIELD BĂNEASA.** Mai multe trotinete electrice au fost puse la dispoziția locuitorilor pentru a facilita deplasarea în interiorul și în exteriorul complexului și a contribui la crearea unui mediu mai prietenos cu comunitatea.

În 2023 **IMPACT** a finalizat un parc fotovoltaic în cartierul **GREENFIELD BĂNEASA**, o investiție de peste 2,7 milioane de euro. Parcul va produce un total de aproximativ 785 MWh de energie regenerabilă anual. Energia regenerabilă produsă este destinată acoperirii necesității de energie a trei locații din **GREENFIELD BĂNEASA**, după cum urmează: 80% din necesarul de energie pentru **Wellness Club** by Greenfield, 90% din necesarul de energie pentru clădirea de birouri **IMPACT** și 30% din necesarul de energie pentru clădirile din a patra fază de dezvoltare a cartierului, inclusiv iluminat public.

Aceasta este a treia soluție de energie regenerabilă dezvoltată de **IMPACT** în **GREENFIELD BĂNEASA.** În cadrul centrului comercial GREENFIELD Plaza, se regăsesc panouri solare, ce acoperă circa 70% din necesarul de energie pentru încălzirea apei menajare și a piscinelor, precum și panouri fotovoltaice, care asigură 25% din necesarul de energie electrică pentru galeria comercială.

Centrul comercial GREENFIELD PLAZA a obținut certificarea **BREEAM Excellent** în 2023, în urma evaluării realizate de BuildGreen. Astfel, clădirea ce acoperă funcțiuni de retail și wellness îndeplinește standardele de calitate și sustenabilitate cerute de acest tip de certificare încă din faza de proiectare la categoriile management, sănătate și bunăstare, energie, transport, apă, materiale folosite, deșeuri, utilizarea terenului și ecologie, poluare, inovație.

2023 este de asemenea anul în care a fost publicat al doilea raport de sustenabilitate aliniat la standardele GRI și în care am primit un rating de risc de 18.7 (risc redus).

Rezultate financiare 2023

IMPACT

REZULTATE FINANCIARE

mii lei	Consolidat			Individual		
	12L 2023	12L 2022	Var %	12L 2023	12L 2022	Var %
Venituri	171.217	219.199	(22%)	61.535	75.027	(18%)
Profit brut	57.174	70.691	(19%)	16.634	24.461	(32%)
Marja brută %	33%	32%		27%	33%	
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	(4.955)	38.379		30.427	47.636	
% din venituri	(3%)	(18%)		(49%)	(63%)	
EBITDA	56.224	111.393	(50%)	48.797	73.495	(34%)
Marja EBITDA %	33%	51%		79%	98%	
EBIT	52.219	109.070	(52%)	47.061	72.097	(35%)
Marja EBIT %	30%	50%		76%	96%	
Rezultat net	29.105	84.767	(66%)	42.492	63.329	(33%)
Marja rezultatului net	17%	39%		69%	84%	

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

În anul 2023, veniturile grupului **IMPACT**, au fost influențate de contextul macroeconomic, incluzând majorarea dobânzilor, creșterea inflației, dar și de amânarea procedurilor de avizare pentru recepția noilor faze finalizate din GREENFIELD Băneasa.

Marja brută a grupului **IMPACT** s-a menținut stabilă în anul 2023, la 33%.

Prețul mediu de vânzare a avut un impact pozitiv, acesta crescând în anul 2023, față de anul 2022

cu 6% în **GREENFIELD BĂNEASA**, de la 1.277 EUR/mp la 1.357 EUR/mp, și cu 4% în **LUXURIA RESIDENCE**, de la 1.751 EUR/mp la 1.828 EUR/mp.

În 2023 Grupul a vândut **157 locuințe**, în scădere față de **275 locuințe** vândute în 2022: **GREENFIELD Baneasa** – 27 locuințe vs. 110 locuințe; **LUXURIA Residence** - 161 locuințe vs. 68; **BOREAL Constanța** 8 case și spații comerciale, cât și 54 de locuințe vs. 4 case.



REZULTATE FINANCIARE

Situația poziției financiare

mii lei	Consolidat			Individual		
	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022	Var %	31-Dec-2023	31-Dec-2022	Var %
Active imobilizate, din care	783.137	727.767	8%	862.591	805.226	7%
Investiții imobiliare	676.297	653.725	3%	726.852	678.669	7%
Imobilizări corporale	99.365	65.648	51%	36.102	21.545	68%
Fond comercial	3.543	3.543	<i>n.a</i>	-	-	<i>n.a</i>
Active circulante, din care	695.182	715.595	(3%)	566.117	525.008	8%
Stocuri	622.609	617.698	1%	499.039	429.405	16%
Creanțe comerciale și alte creanțe	14.212	25.561	(44%)	24.579	33.892	(27%)
Numerar și echivalente de numerar	51.293	55.108	(7%)	35.778	46.857	(24%)
Total active	1.478.319	1.443.362	2%	1.428.708	1.330.234	7%
Datorii, din care	560.729	553.742	1%	545.033	489.051	11%
Împrumuturi bancare și obligațiuni	413.634	391.126	6%	389.074	330.351	18%
Datorii comerciale și alte datorii	67.710	79.320	(15%)	81.877	77.414	6%
Capitaluri proprii	917.590	889.620	3%	883.675	841.183	5%
Total datorii și capitaluri proprii	1.478.319	1.443.362	2%	1.428.708	1.330.234	7%

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

ACTIVE

IMPACT a înregistrat aprecierea valorii de piață a terenurilor din investiții imobiliare în baza reevaluărilor făcute de Colliers Valuation and Advisory SRL la 31 decembrie 2023.

Imobilizările corporale ale grupului au crescut cu 51% comparativ cu 31 decembrie 2022, datorită recepției unor lucrări de infrastructură în **BOREAL PLUS** și investițiilor în unipoluri de mari dimensiuni folosite la promovarea imaginii proiectelor în zonele de trafic intens. De asemenea, în 2023 s-au realizat lucrări de modernizare a noului sediu RCTI COMPANY S.R.L.

Soldul creanțelor comerciale ale grupului a scăzut cu 44%, datorită recuperării TVA-ului în sumă de 10 milioane lei de la stat, în cursul anului.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Gradul de îndatorare s-a menținut stabil, la 28% la 31 decembrie 2023 (27% la 31 decembrie 2022). De asemenea, scăderea cu 15% a soldului de datorii comerciale și alte datorii este corelată cu finalizarea lucrărilor în **GREENFIELD Băneasa**.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

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

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

La data de 21 aprilie 2021, în Adunarea Generală a Acționarilor, s-au ales membrii Consiliului de Administrație al **IMPACT Developer & Contractor SA** pentru un mandat de 4 (patru) ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025). Nu au existat schimbări în structura Consiliului de Administrație în 2023.

Consiliul de Administrație este format din 5 membri:

- **Iuliana-Mihaela Urdă**, Administrator, Președinte al Consiliului de Administrație
- **Intrepid Gem SRL** prin Petru Văduva, Administrator
- **Ruxandra-Alina Scarlat**, Administrator
- **Sorin Apostol**, Administrator
- **Daniel Pandeale**, Administrator

Nomination and remuneration committee

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

Audit committee

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

Risk committee

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

Nu au avut loc schimbări în rândul membrilor consiliului de administrație sau comitetelor în anul 2023.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONDUCEREA EXECUTIVĂ

În data de 28 aprilie 2021 Consiliul de Administrație al **IMPACT Developer & Contractor** a decis numirea domnului Constantin Sebeșanu în calitate de Director General pentru un mandat de patru ani.

Domnul Constantin Sebeșanu va continua strategia de dezvoltare a **IMPACT** atât la nivelul proiectelor existente, cât și inițierea de noi proiecte care să consolideze poziția de top pe care **IMPACT** o deține în acest moment pe piața rezidențială.

În 1 ianuarie 2022, **IMPACT** l-a recrutat pe domnul Claudiu Bistriceanu pe poziția de Director Financiar.

Începând cu data de 1 ianuarie 2022, persoanele împuternicite să reprezinte societatea sunt Directorul General – Dl. Constantin Sebeșanu și Directorul Executiv – Dl. Sorin Apostol.



PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI CARE POT AFECTA ACTIVITATEA IMPACT

Risc

Management

Riscul de piață

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

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

Modificări legislative

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

Riscul de finanțare

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

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

Riscul valutar

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

Riscul geografic

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

VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

În octombrie 2019, Asociația European Public Real Estate Association („EPRA”) a publicat noi măsuri de performanță pentru Activul Net EPRA care înlocuiesc indicatorul precedent folosit pentru Activul Net EPRA.

Trei noi măsuri ale valorii activului net au fost introduse: Net Reinvestment Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) și Net Disposal Value (NDV).

Activul Net Contabil conform situațiilor financiare consolidate IFRS și EPRA

INDICATORI	31-Dec-2021	31-Dec-2022	31-Dec-2023
Preț pe acțiune (LEI)	0,7000	0,3600	0,2340
Nr. de acțiuni (IMPACT D&C)	1.575.000.000	2.365.679.951	2.365.679.951
Capitalizare bursieră (mii LEI)	1.102.500	851.645	553.569
IFRS (consolidat)			
Profit net (mii LEI)	78.800	84.767	21.969
Activ net contabil ("NAV", mii LEI)	716.854	889.620	912.167
Caștigul pe acțiune (LEI)	0,0500	0,0364	0,0093
NAV/Acțiune (LEI)	0,4551	0,3761	0,3856
Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)			
EPRA NRV (mii LEI)	1.044,043	1.219.328	1.366.217
EPRA NTA (mii LEI)	1.009,577	1.178.265	1.324.539
EPRA NDV (mii LEI)	975.553	1.138.270	1.283.929
EPRA NRV/Acțiune (LEI)	0,6629	0,5154	0,5775
EPRA NTA/Acțiune (LEI)	0,6410	0,4981	0,5599
EPRA NDV/Acțiune (LEI)	0,6194	0,4812	0,5427

*European Public Real Estate Association

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2022-2023 au fost folosite evaluările Colliers Valuation and Advisory (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată), cu excepția elementelor menționate mai jos.

Reconcilierea dintre Activul Net Contabil conform situațiilor financiare consolidate IFRS și standardul EPRA este prezentată mai jos.

	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei
	31-Dec-23			31-Dec-22		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Activ net EPRA - mii lei						
Activ net contabil conform situațiilor financiare IFRS neauditare Include*	917.590	917.590	917.590	889.620	889.620	889.620
ii.c) Reevaluarea altor active imobilizate	19.271	19.271	19.271	35.884	35.884	35.884
iv) Reevaluarea stocurilor	356.034	356.034	356.034	216.310	216.310	216.310
VAN diluat la valoarea justă	1.292.895	1.292.895	1.292.895	1.141.813	1.141.813	1.141.813
Exclude*:						
v) Impozit amânat în raport cu câștigurile la valoarea justă din IP	79.575	39.788	-	81.058	40.529	-
viii) Fond comercial conform situațiilor financiare IFRS	(3.543)	(3.543)	(3.543)	(3.543)	(3.543)	(3.543)
viii.b) Active necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(534)	-	-	(534)	-
	1.368.927	1.328.605	1.289.352	1.219.328	1.178.265	1.138.270
Numar acțiuni	2.365.679.951	2.365.679.951	2.365.679.951	2.365.679.951	2.365.679.951	2.365.679.951
VAN per acțiune	0,5787	0,5616	0,5450	0,5154	0,4981	0,4812

VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

II).C) REEVALUAREA ALTOR ACTIVE IMOBILIZATE

Alte active immobilizate care sunt ținute la cost conform IFRS 16 și au fost reclasificate în baza EPRA NAV la valoarea justă includ clădirea de birouri și clubul de Wellness din **GREENFIELD Plaza**.

II) REEVALUAREA STOCURILOR

Stocurile de produse finite (ex. apartamente) se referă la fazele complet finalizate din **GREENFIELD Băneasa**, **LUXURIA Residence** și **BOREAL Plus**.

Creșterea / diferența dintre valoarea de piață și valoarea contabilă (cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă) a fost inclusă în valoarea Activului Net conform EPRA. Valoarea de piață a fost determinată utilizând **a)** valoarea contractelor de pre-vânzare și a contractelor de rezervare existente la 31 decembrie 2023 și **b)** reevaluările făcute de Colliers (metoda comparației de piață) pentru unitățile pentru care nu erau încheiate contracte de pre-vânzare și rezervări la data de 31 decembrie 2023.

Terenurile clasificate ca stocuri pe care se dezvoltă proiectele **GREENFIELD Băneasa**, **GREENFIELD COPOU** și **BOREAL Plus** au fost reevaluate de Colliers atât prin metoda valorii de investiție, cât și prin metoda comparației de piață la 31 decembrie 2023.

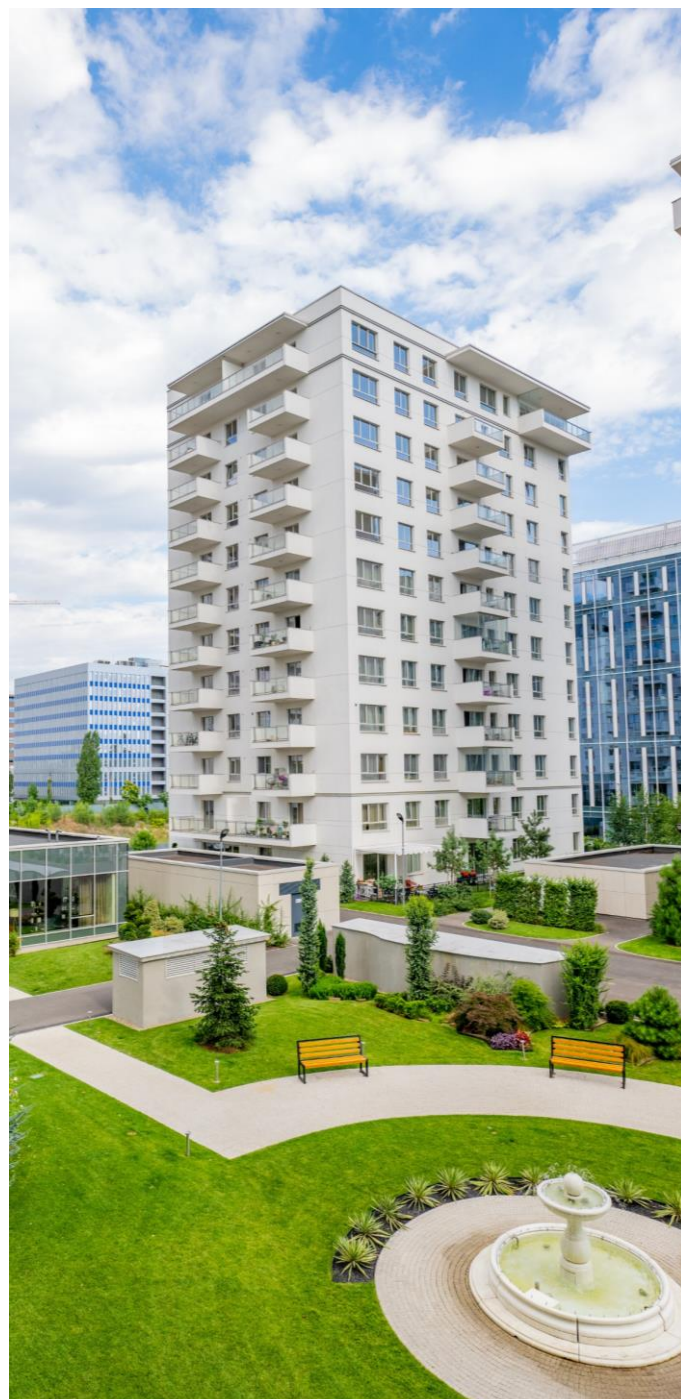
Ajustarea a fost făcută pentru a reflecta valoarea de piață a terenurilor incluse în stocuri, care sunt reflectate în situațiile financiare IFRS la valoarea de la data la care au fost incluse în stocuri. Pentru valoarea de piață a fost folosită în principal valoarea de investiție determinată de Colliers.

IV) IMPOZITUL AMÂNAT

Impozitul amânat înregistrat în situațiile financiare IFRS a rezultat în principal din diferența dintre valoarea contabilă și valoarea fiscală a investițiilor imobiliare (terenuri). Acesta este ajustat în totalitate pentru EPRA NRV, 50% ajustat pentru EPRA NTA și nicio ajustare pentru EPRA NDV.

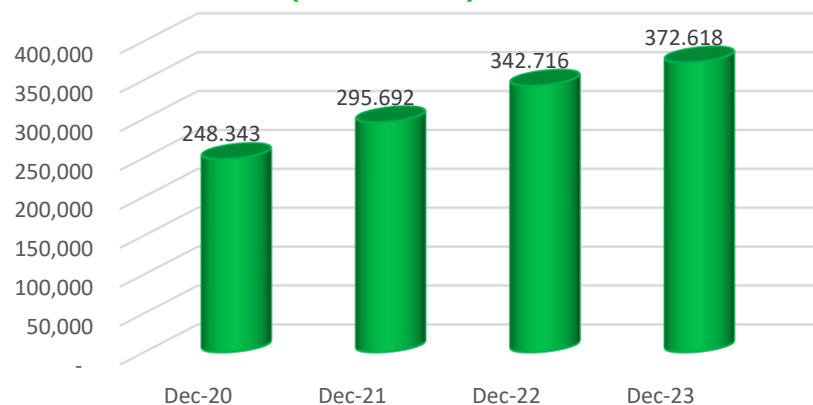
V) IMOBILIZĂRILE NECORPORALE CONFORM SITUAȚIILOR FINANCIARE IFRS

Imobilizările necorporale sunt ajustate în totalitate pentru EPRA NTA. Această ajustare nu este necesară pentru EPRA NTA și EPRA NDV.



INDICATORI-CHEIE DE PERFORMANȚĂ

Total Active Ajustate (mii EUR)



Reconciliere total active IFRS vs total active EPRA

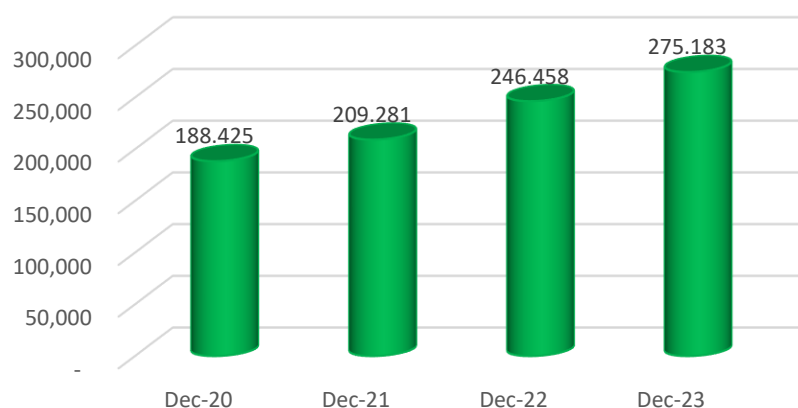
	31-Dec-23 (EUR)	31-Dec-22(EUR)
Total Active IFRS	297.173.441	291.741.521
se adaugă: reevaluările activelor necirculante și stocurilor	75.444.213	50.974.957
Total Active EPRA	372.617.654	342.716.478

Valoarea totală a activelor ajustate la valoarea justă conform standardelor EPRA a crescut la 372.618 mii euro 31 decembrie 2023, sau cu 16% comparativ cu 31 decembrie 2022.

La 31 decembrie 2023, valoarea netă de înlocuire EPRA (VNI) a crescut la 275.183 mii euro, sau cu 18% comparativ cu valoarea sa la 31 decembrie 2022.

Valoare captivă care nu este reflectată în situațiile financiare, inclusă în EPRA NAV este în sumă de € 91 mn. Aceasta provine din: reevaluarea stocului de apartamente disponibile la vânzare, cât și cele în stadiu final de dezvoltare; reevaluarea terenurilor aflate în stocuri și reversarea impozitului amânat. Valorile reevaluate s-au bazat pe reevaluările întocmite de evaluatorul extern Colliers Valuation and Advisory, la data de 31 decembrie 2023.

EPRA Valoarea Netă de Înlocuire (mii EUR)



EPRA = Asociația Publică Europeană de Imobiliare

EPRA Valoarea Netă de Înlocuire = Valorile EPRA VNI sunt determinate în conformitate cu standardele EPRA prezentate în rapoartele anuale și trimestriale ale Companiei

Total Active Ajustate = Active Ajustate la Valoarea Justă în conformitate cu standardele EPRA Sumele sunt transformate în EUR la media BNR și la cursul RON/EUR pentru fiecare perioadă.

Anexe

IMPACT

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursii de Valori București în data de 31 decembrie 2023	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
Secțiunea A – Responsabilități		
A.1. Toate societățile trebuie să aibă un regulament intern al Consiliului care include termenii de referință/responsabilitățile Consiliului și funcțiile cheie de conducere ale societății, și care aplică, printre altele, Principiile Generale din Secțiunea A.	DA	
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse în regulamentul Consiliului. În orice caz, membrii Consiliului trebuie să notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni și să se abțină de la participarea la discuții (inclusiv prin neprezentare, cu excepția cazului în care neprezentarea ar împiedica formarea cvorumului) și de la votul pentru adoptarea unei hotărâri privind chestiunea care dă naștere conflictului de interese respectiv.	DA	
A.3. Consiliul de Administrație sau Consiliul de Supraveghere trebuie să fie format din cel puțin cinci membri.	DA	
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație trebuie să nu aibă funcție executivă. Cel puțin un membru al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independent în cazul societăților din Categoria Standard. În cazul societăților din Categoria Premium, nu mai puțin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de Administrație sau ai Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere, după caz, trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vederea alegerii sau realegerii, precum și atunci când survine orice schimbare a statutului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale și după următoarele criterii:	DA	
A.4.1. nu este Director General/Director Executiv al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.2. nu este angajat al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.3. nu primește și nu a primit remunerație suplimentară sau alte avantaje din partea societății sau a unei societăți controlate de aceasta, în afară de cele corespunzătoare calității de administrator neexecutiv;	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
Secțiunea A – Responsabilități		
A.4.4. nu este sau nu a fost angajatul sau nu are sau nu a avut în cursul anului precedent o relație contractuală cu un acționar semnificativ al societății, acționar care controlează peste 10% din drepturile de vot, sau cu o companie controlată de acesta;	DA	
A.4.5. nu are și nu a avut în anul anterior un raport de afaceri sau profesional cu societatea sau cu o societate controlată de aceasta, fie în mod direct fie în calitate de client, partener, acționar, membru al Consiliului/Administrator, director general/director executiv sau angajat al unei societăți dacă, prin caracterul său substanțial, acest raport îi poate afecta obiectivitatea;	DA	
A.4.6. nu este și nu a fost în ultimii trei ani auditorul extern sau intern ori partener sau asociat salariat al auditorului financiar extern actual sau al auditorului intern al societății sau al unei societăți controlate de aceasta;	DA	
A.4.7. nu este director general/ director executiv al altei societăți unde un alt director general/director executiv al societății este administrator neexecutiv;	DA	
A.4.8. nu a fost administrator neexecutiv al societății pe o perioadă mai mare de doisprezece ani;	DA	
A.4.9. nu are legături de familie cu o persoană în situațiile menționate la punctele A.4.1. și A.4.4.	DA	
A.5. Alte angajamente și obligații profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în Consiliul unor societăți și instituții non-profit, trebuie dezvăluite acționarilor și investitorilor potențiali înainte de nominalizare și în cursul mandatului său.	DA	
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie să prezinte Consiliului informații privind orice raport cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot. Această obligație se referă la orice fel de raport care poate afecta poziția membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare /Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
A.7. Societatea trebuie să desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activității Consiliului.	NU	Consiliul de Administrație gestionează documentele / activitățile cu sprijinul departamentului de secretariat și al departamentului juridic, care asigură suportul logistic pentru organizarea și desfășurarea ședințelor Consiliului de Administrație.
A.8. Declarația privind guvernarea corporativă va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui sau a comitetului de nominalizare și, în caz afirmativ, va rezuma măsurile cheie și schimbările rezultate în urma acesteia. Societatea trebuie să aibă o politică/ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.	NU	Membrii Consiliului de Administrație sunt evaluați anual în conformitate cu indicatorii de performanță definiți în politicile interne și în contractele de mandat ale acestora. Consiliul de Administrație va reexamina cerințele A8 în 2024, în principal în ceea ce privește politica privind evaluarea Consiliului de Administrație.
A.9. Declarația privind guvernarea corporativă trebuie să conțină informații privind numărul de întâlniri ale Consiliului și comitetelor în cursul ultimului an, participarea administratorilor (în persoană și în absență) și un raport al Consiliului și comitetelor cu privire la activitățile acestora.	DA	
A.10. Declarația privind guvernarea corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din Consiliul de Administrație sau din Consiliul de Supraveghere.	DA	
A.11. Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie să fie independenți.	DA	

Secțiunea B – Sistemul de gestiune a riscului și controlul intern

B.1. Consiliul trebuie să înființeze un comitet de audit în care cel puțin un membru trebuie să fie administrator neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, incluzând președintele, trebuie să fi dovedit că au calificare adecvată relevantă pentru funcțiile și responsabilitățile comitetului. Cel puțin un membru al comitetului de audit trebuie să aibă experiență de audit sau contabilitate dovedită și corespunzătoare. În cazul societăților din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie să fie format din cel puțin trei membri și majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți.	DA	
B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.	În curs de implementare	Evaluarea sistemului de control intern pentru anul 2022 este în desfășurare. Comitetul de evaluare va prezenta concluziile, recomandările aferente și planul de acțiune (dacă va fi cazul) în 2023.
B.4. Evaluarea trebuie să aibă în vedere eficacitatea și cuprinderea funcției de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului și de control intern prezentate către comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea și eficacitatea cu care conducerea executivă soluționează deficiențele sau slăbiciunile identificate în urma controlului intern și prezentarea de rapoarte relevante în atenția Consiliului.	DA	
B.5. Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile societății și ale filialelor acesteia cu părțile afiliate.	DA	
B.6. Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și a sistemului de gestiune a riscului.	DA	
B.7. Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.	DA	
B.8. Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anual) sau ad-hoc care trebuie înaintate ulterior Consiliului.	DA	
B.9. Niciunui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial față de alți acționari în legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de societate cu acționari și afiliații acestora.	DA	
B.10. Consiliul trebuie să adopte o politică prin care să se asigure că orice tranzacție a societății cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse a cărei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale societății (conform ultimului raport financiar) este aprobată de Consiliu în urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului și dezvăluită în mod corect acționarilor și potențialilor investitori, în măsura în care aceste tranzacții se încadrează în categoria evenimentelor care fac obiectul cerințelor de raportare.	DA	
B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin angajarea unei entități terțe independente.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursii de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
<p>B.12. În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și reduce riscurile, acesta trebuie să raporteze direct directorului general.</p>	DA	
Secțiunea C – Justa recompensă și motivare		
<p>C.1. Societatea trebuie să publice pe pagina sa de internet politica de remunerare și să includă în raportul anual o declarație privind implementarea politicii de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.</p>		
<p>Politica de remunerare trebuie formulată astfel încât să permită acționarilor înțelegerea principiilor și a argumentelor care stau la baza remunerăției membrilor Consiliului și a Directorului General, precum și a membrilor Directoratului în sistemul dualist. Aceasta trebuie să descrie modul de conducere a procesului și de luare a deciziilor privind remunerarea, să detalieze componentele remunerăției conducerii executive (precum salarii, prime anuale, stimulente pe termen lung legate de valoarea acțiunilor, beneficii în natură, pensii și altele) și să descrie scopul, principiile și prezumțiile ce stau la baza fiecărei componente (inclusiv criteriile generale de performanță aferente oricărei forme de remunerare variabilă). În plus, politica de remunerare trebuie să specifice durata contractului directorului executiv și a perioadei de preaviz prevăzută în contract, precum și eventuala compensare pentru revocare fără justă cauză.</p>	DA	
<p>Raportul privind remunerarea trebuie să prezinte implementarea politicii de remunerare pentru persoanele identificate în politica de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.</p>		
<p>Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a societății.</p>		
Secțiunea D – Adăugând valoare prin relațiile cu investitorii		
<p>D.1. Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – indicându-se publicului larg persoana/persoanele responsabile sau unitatea organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:</p>	DA	
<p>D.1.1. Principalele reglementări corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor;</p>	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
D.1.2. CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale societății, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în consilii de Administrație din societati sau din instituții non-profit;	DA	
D.1.3. Rapoartele curente și rapoartele periodice (trimestriale, semestriale și anuale) – cel puțin cele prevăzute la punctul D.8 – inclusiv rapoartele curente cu informații detaliate referitoare la neconformitatea cu prezentul Cod;	DA	
D.1.4. Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele informative; procedura de alegere a membrilor Consiliului; argumentele care susțin propunerile de candidați pentru alegerea în Consiliu, împreună cu CV-urile profesionale ale acestora; întrebările acționarilor cu privire la punctele de pe ordinea de zi și răspunsurile societății, inclusiv hotărârile adoptate;	DA	
D.1.5. Informații privind evenimentele corporative, cum ar fi plata dividendelor și a altor distribuiri către acționari, sau alte evenimente care conduc la dobândirea sau limitarea drepturilor unui acționar, inclusiv termenele limită și principiile aplicate acestor operațiuni. Informațiile respective vor fi publicate într-un termen care să le permită investitorilor să adopte decizii de investiții;	DA	
D.1.6. Numele și datele de contact ale unei persoane care va putea să furnizeze, la cerere, informații relevante;	DA	
D.1.7. Prezentările societății (de ex., prezentările pentru investitori, prezentările privind rezultatele trimestriale etc.), situațiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit și rapoartele anuale.	DA	
D.2. Societatea va avea o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către acționari, propusă de Directorul General sau de Directorat și adoptată de Consiliu, sub forma unui set de linii directoare pe care societatea intenționează să le urmeze cu privire la distribuirea profitului net. Principiile politicii anuale de distribuție către acționari vor fi publicate pe pagina de internet a societății.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
D.3. Societatea va adopta o politică în legătură cu previziunile, fie că acestea sunt făcute publice sau nu. Previziunile se referă la concluzii cuantificate ale unor studii ce vizează stabilirea impactului global al unui număr de factori privind o perioadă viitoare (așa numitele ipoteze): prin natura sa, această proiecție are un nivel ridicat de incertitudine, rezultatele efective putând diferi în mod semnificativ de previziunile prezentate inițial. Politica privind previziunile va stabili frecvența, perioada avută în vedere și conținutul previziunilor. Dacă sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai în rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind previziunile va fi publicată pe pagina de internet a societății.	DA	
D.4. Regulile adunărilor generale ale acționarilor nu trebuie să limiteze participarea acționarilor la adunările generale și exercitarea drepturilor acestora. Modificările regulilor vor intra în vigoare, cel mai devreme, începând cu următoarea adunare a acționarilor.	DA	
D.5. Auditorii externi vor fi prezenți la adunarea generală a acționarilor atunci când rapoartele lor sunt prezentate în cadrul acestor adunări.	DA	
D.6. Consiliul va prezenta adunării generale anuale a acționarilor o scurtă apreciere asupra sistemelor de control intern și de gestiune a riscurilor semnificative, precum și opinii asupra unor chestiuni supuse deciziei adunării generale.	DA	
D.7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea acționarilor în baza unei invitații prelabile din partea Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot, de asemenea, să participe la adunarea generală a acționarilor, cu excepția cazului în care Președintele Consiliului hotărăște în alt sens.	DA	
D.8. Rapoartele financiare trimestriale și semestriale vor include informații atât în limba română, cât și în limba engleză referitoare la factorii cheie care influențează modificări în nivelul vânzărilor, al profitului operațional, profitului net și al altor indicatori financiari relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul.	DA	
D.9. O societate va organiza cel puțin două ședințe/teleconferințe cu analiștii și investitorii în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii a paginii de internet a societății la data ședințelor/teleconferințelor.	DA	
D.10. În cazul în care o societate susține diferite forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice și consideră că impactul acestora asupra caracterului inovator și competitivității societății fac parte din misiunea și strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa în acest domeniu.	Parțial	IMPACT susține și organizează diverse activități sportive și de protejare a mediului înconjurător, atât fizic, cât și educativ. Aceste activități sunt prezentate pe site-ul IMPACT Developer & Contractor și se lucrează la o politică pentru acestea.

ANEXA 2

ALTE INFORMAȚII

ANGAJAȚII IMPACT

IMPACT Developer & Contractor avea la sfârșitul anului 2023 un număr de 55 de angajați, din care 1 persoană în concediu de maternitate. În plus, **IMPACT Developer & Contractor** are un Consiliu de Administrație format din 5 membri.

Totodată, Spatzioo avea un număr de 28 angajați și 2 administratori, iar Impact Finance avea 2 angajați și 1 administrator.

De asemenea, RCTI Company, avea la 31 decembrie 2023 un număr de 122 de angajați și 2 administratori.

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

Raporturile de muncă sunt reglementate prin:

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

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2023 a fost în suma totală de 2.841.177 RON (2022: 2.749.217 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare publicat pe website-ul companiei.

Indicatori economico – financiari (consolidat, IFRS)

mii RON		31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21	31-Dec-22	31-Dec-23
Stocuri	A	430.725	434.741	538.922	617.698	622.609
Active curente	B	509.071	520.337	617.094	715.595	695.182
Datorii curente	C	132.918	122.395	262.033	195.353	131.212
Total active	D	901.972	987.889	1.204.412	1.443.362	1.478.319
Total datorii	E	318.031	347.061	487.558	553.742	560.729
Capitaluri proprii	F	583.941	640.828	716.854	889.620	917.590
Total împrumuturi (incl. obligațiuni)	G	197.635	255.836	337.033	387.765	413.634
Împrumuturi, partea pe termen scurt	H	58.822	88.379	186.912	118.910	66.976
Împrumuturi, partea pe termen lung (incl. obligațiuni)	I	138.813	167.457	150.121	268.855	346.658
Numerar și echivalente de numerar	J	45.462	59.022	42.037	55.108	51.293
Datoria netă	K (G-J)	152.173	196.814	294.996	332.657	362.341
Venituri	L	156.681	204.397	137.585	219.199	171.217
Profit net	M	154.484	74.856	78.800	84.767	29.105
EBITDA	N	45.475	34.279	99.907	111.393	56.224
Dobânzi plătite	O	2.508	6.134	6.617	13.631	29.329
Indicatori						
Total împrumuturi / EBITDA	G/N	4,346	7,463	3,373	3,481	7,357
Datoria netă / EBITDA	K/N	3,346	5,742	2,953	2,986	6,445
EBITDA / Dobânzi plătite	N/O	18,132	5,588	15,098	8,172	1,917
Rentabilitatea Activelor (ROA)	M/D	17,13%	7,58%	6,54%	5,87%	1,97%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	M/F	26,46%	11,68%	10,99%	9,53%	3,17%
Leverier Financiar (Împrumuturi vs. Capital propriu)	G/F	33,85%	39,92%	47,02%	43,59%	45,08%
Lichiditatea curentă	B/C	3,830	4,251	2,355	3,663	5,298
Lichiditatea imediată	(B-A)/C	0,589	0,699	0,298	0,501	0,553



2023

RAPORT
ANUAL

CAPITOLUL 2

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATA LA 31 DECEMBRIE 2023**

**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 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	9 – 53

	<u>Nota</u>	<u>31 Decembrie 2023</u>	<u>31 Decembrie 2022</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	99.365	65.648
Imobilizări necorporale		632	534
Fond comercial		3.543	3.543
Active aferente dreptului de utilizare	7	3.300	4.317
Investiții imobiliare	8	676.297	653.725
Total active imobilizate		783.137	727.767
Active circulante			
Stocuri	9	622.609	617.698
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	14.212	25.561
Plăți în avans și alte active circulante	10	7.068	17.228
Numerar si echivalente de numerar	11	51.293	55.108
Total active circulante		695.182	715.595
Total active		1.478.319	1.443.362
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	12	598.884	598.884
Prime de capital		41.462	40.493
Rezerva din reevaluare		-	3.001
Alte rezerve	12	41.590	40.266
Acțiuni proprii	13	(268)	(268)
Rezultatul reportat		227.204	197.390
Capitaluri proprii atribuibile companiei mamă		908.872	879.766
Participație minoritară		8.718	9.854
Total capitaluri proprii		917.590	889.620
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	14	346.658	271.207
Datorii comerciale si alte datorii	15	5.995	6.124
Impozit amânat	21	76.864	81.058
Total datorii pe termen lung		429.517	358.389

	<u>Nota</u>	<u>31 Decembrie 2023</u>	<u>31 Decembrie 2022</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	14	66.976	119.919
Datorii comerciale si alte datorii	15	22.821	33.726
Datoria cu impozitul pe profit	15	2.234	1.885
Datorii aferente contractelor	15	38.894	39.470
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	16	287	353
Total datorii curente		131.212	195.353
Total datorii		560.729	553.742
Total capitaluri proprii si datorii		1.478.319	1.443.362

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE
ALE REZULTATULUI GLOBAL
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Perioadă de 12 luni încheiată la	
		31-dec-2023	31-dec-2022
Venituri	17	171.217	219.199
Costul vânzărilor	17	(114.043)	(148.508)
Marja brută		57.174	70.691
Venituri nete din alte activități		-	7.306
Cheltuieli generale și administrative	18	(35.309)	(30.182)
Cheltuieli de comercializare		(3.702)	(5.515)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	19	(5.076)	(8.567)
Amortizare	7	(4.005)	(2.323)
Câștiguri din investiții imobiliare	8	43.137	77.660
Profit din exploatare		52.219	109.070
Venituri financiare	20	10.979	11.626
Cheltuieli financiare	20	(34.321)	(17.867)
Rezultatul financiar net (pierdere)		(23.342)	(6.241)
Profit înainte de impozitare		28.877	102.829
Cheltuieli cu impozitul pe profit	21	228	(18.062)
Rezultatul perioadei		29.105	84.767
- Interese care nu controlează		2.294	(856)
- Societatea mamă		26.811	85.623
Profitul pe acțiune	27	0,0123	0,0364

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



No ta	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluar e	Alte rezerv e	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii ale companiei mama	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023	598.884	40.493	3.001	40.266	(268)	197.390	879.766	9.854	889.620
Elemente ale rezultatului global									
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	26.811	26.811	2.294	29.105
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	26.811	26.811	2.294	29.105
Acțiuni proprii	13	-	969	-	-	(969)	-	-	-
Dividende acordate proprietarilor Societății	12	-	-	-	-	-	-	(3.430)	(3.430)
Constituire rezerve legale	12	-	-	-	1.323	(1.323)	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	(3.001)	-	3.001	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	1	2.294	2.294	-	2.295
Sold la 31 decembrie 2023	598.884	41.462	-	41.590	268	227.204	908.872	8.718	917.590

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
 PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
 (toate sumele sunt exprimate în mii RON, 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
Sold la 1 ianuarie 2022		401.214	(4.475)	3.001	14.279	(841)	303.676	716.854	-	716.854
Elemente ale rezultatului global										
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Majorare capital social	12	197.670	45.985				(165.923)	77.732	-	77.732
Achiziție acțiuni proprii	13	-	-	-	-	(442)	-	(442)	-	(442)
Plăți pe bază de acțiuni	13	-	(1.017)	-	-	1.015	-	(2)	-	(2)
Constituire rezerve legale	12	-	-	-	25.986	-	(25.986)	-	-	-
Achiziție de filiale	26	-	-	-	-	-	-	-	10.710	10.710
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	1	-	-	1	-	1
Sold la 31 decembrie 2022		598.884	40.493	3.001	40.266	(268)	197.390	879.766	9.854	889.620

	Note	Perioada de 12 luni încheiată la	
		31-dec-2023	31-dec-2022
Profit net		29.105	84.767
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(7.357)	(47.231)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	8	(43.137)	(77.660)
Pierdere (câștig) din cedarea imobilizărilor corporale	7	2.002	(660)
Reluarea pierderii din depreciere pentru imobilizările corporale	7	(5.037)	7.757
Amortizarea imobilizărilor	7	4.005	2.323
Plăți bazate pe acțiuni	13	-	1.015
Ajustarea valorii stocurilor	19	13.408	(3.582)
Ajustarea valorii creanțelor	19	(1.711)	(727)
Venituri financiare	20	(10.979)	(11.626)
Costuri financiare	20	34.321	17.867
Impozit pe profit	21	(228)	18.062
Ajustări ale fondului de rulment		8.632	(86.849)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	10	13.061	(11.254)
Scăderea plăților anticipate	10	10.160	(220)
Creșterea proprietăților imobiliare (stoc)	9	2.246	(80.690)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	15	(13.151)	13.067
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	16	(66)	(935)
Impozitul pe venit plătit		(3.617)	(6.817)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		30.381	(49.313)
Activități de investiții			
Achiziție de filiale	26	-	(5.130)
Achiziție de imobilizări corporale	7	(978)	(40.006)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare	8	65	-
Achiziție de acțiuni proprii	13	-	(1.459)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	8	-	(9.749)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	7	(17.842)	(569)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	7	(4.874)	816
Dobânzi încasate		-	366
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		(23.629)	(55.731)

	Note	31-Dec-2023	31-Dec-2022
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	14	225.098	483.539
Rambursarea principalului împrumuturilor	14	(202.906)	(422.833)
Încasări din majorare de capital	12	-	77.732
Dividendele plătite	12	(3.430)	(11)
Dobândă plătită	14	(29.330)	(20.312)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		(10.567)	118.115
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar			
		(3.815)	13.071
Sold inițial Numerar și echivalente de numerar	11	55.108	42.037
Sold final Numerar și echivalente de numerar	11	51.293	55.108

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”) la și pentru perioada din 2023 încheiata la 31 decembrie 2023.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 este prezentată în Nota 12.

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la 31 decembrie 2023 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

	Tara de înregistrare	Natura activității	Dețineri ale Grupului la 31 decembrie 2023	Dețineri ale societății la 31 decembrie 2022
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%	-

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 anul 2023 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) până la data de 31 decembrie a fiecărui an. 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

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.

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 combinației, 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 raportat.

(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. care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Grupului 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 oferit” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ
- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul oferit pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 24.

Datele de intrare cheie sunt rezumate în Nota 8. Evaluarea este foarte sensibilă la aceste variabile, iar ajustările acestor intrări ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 decembrie 2023 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat	
Teren din Greenfield Băneasa București	+ 14.522 mii lei	(14.522) mii lei
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	+ 9.486 mii lei	(9.486) mii lei
Teren din Bd. Ghencea	+ 8.049 mii lei	(8.049) mii lei

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 decembrie 2022 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat	
Teren din Greenfield Băneasa București	+ 14.076 mii lei	(14.076) mii lei
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	+ 8.804 mii lei	(8.804) mii lei
Teren din Bd. Ghencea	+ 8.005 mii lei	(8.005) mii lei

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

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

- Pentru terenurile Ghencea și Barbu 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 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 acelor terenuri; în consecință, aceste active sunt clasificate drept investiții imobiliare la 31 decembrie 2023 (la fel la 31 decembrie 2022) 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) 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 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. 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. 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. IMOBILIZARI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2023	83.906	4.523	2.363	1.922	92.714
Achiziții	-	209	412	4.873	5.494
Transferuri	25.330	1.819	524	(3.504)	24.169
Cedări	(7.585)	(1.617)	(178)	(5)	(9.375)
Sold la 31 decembrie 2023	101.651	4.934	3.121	3.296	113.002
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2023	23.288	2.749	1.029	-	27.066
Amortizarea în cursul anului	1.830	254	417	-	2.501
Transferuri	(11.530)	1.896	59	-	(9.575)
(Reluare)/Pierderi din depreciere	2.514	-	-	-	2.514
Amortizarea acumulată a cedărilor	(7.574)	(1.118)	(177)	-	(8.869)
Sold la 31 decembrie 2023	8.528	3.781	1.328	-	13.638
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2023	60.618	1.774	1.334	1.922	65.648
La 31 decembrie 2023	93.123	1.153	1.793	3.296	99.365

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2022	20.601	3.801	1.703	8.674	34.779
Achiziții	42.241	869	1.280	569	44.959
Combinării de întreprinderi	8.409	221	318	-	8.948
Transferuri	12.655	-	-	(7.150)	5.505
Ajustări de valoare	-	-	-	(18)	(18)
Cedări	-	(368)	(938)	(153)	(1.459)
Sold la 31 decembrie 2022	83.906	4.523	2.363	1.922	92.714
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	15.430	2.733	1.401	-	19.564
Amortizarea în cursul anului	1.111	382	565	-	2.058
(Reluare)/Pierderi din depreciere	6.747	-	-	-	6.747
Amortizarea acumulată a cedărilor		(366)	(937)	-	(1.303)
Sold la 31 decembrie 2022	23.288	2.749	1.029	-	27.066
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	5.171	1.068	302	8.674	15.215
La 31 decembrie 2022	60.618	1.774	1.334	1.922	65.648

Tipuri de contracte de leasing

	31-Dec-2023		31-Dec-2022	
	Număr contracte	Plăți fixe	Număr contracte	Plăți fixe
Autoturisme	26	100%	26	100%
Utilaje	5	100%	5	100%
Total	31	100%	31	100%

Active aferente dreptului de utilizare

	31-Dec-2023	31-Dec-2022
	Autoturisme & Utilaje	Autoturisme & Utilaje
Sold la 1 ianuarie	4.317	-
Intrări	-	1.871
Combinări de întreprinderi	-	3.310
Amortizare	(1.245)	(864)
Ajustări de curs valutar	228	-
Sold la 31 decembrie	3.300	4.317

Dreptul de utilizare a activelor luate in leasing se amortizează liniar pe perioada contractului de leasing. Activele luate in leasing reprezintă flota de mașini electrice utilizate de către angajați, cât și utilaje utilizate in activitatea de construcții de către RCTI Company.

Terenuri și clădiri:

Modificările la terenuri și clădiri constau în principal în următoarele:

- Cedarea lucrărilor de infrastructură în legătură cu un proiect rezidențial care a fost finalizat în ultimii ani. Activele respective au avut o valoare contabilă brută de 7.574 mii lei și au fost integral amortizate, deci a existat un impact nul în situațiile financiare
- Suma de 3.504 mii lei transferată de la lucrări in curs la clădiri finalizate in cursul anului 2023

Transferurile cu alte poziții din bilanț sunt explicate în principal prin următoarele:

- Transferul unor lucrări de infrastructură în stocuri cu o valoare contabilă netă de 1.853 mii lei (valoare contabilă brută de 12.452 mii lei și valoarea amortizării cumulate de 10.599 mii lei).
- Transferul unui teren din investiții imobiliare în valoare de 13.331 mii lei, deoarece a existat documentație tehnică finalizată în 2023, ceea ce a dus la alocarea unui teren suplimentar parcului fotovoltaic al Societății situat în proiectul Greenfield.
- Transferul unui teren din investiții imobiliare în valoare de 20.947 mii lei, deoarece a existat documentație tehnică finalizată în 2023, ceea ce a dus la alocarea unui teren suplimentar proprietății de Wellness a Companiei situate în proiectul Greenfield.

Metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

Grupul înregistrează ajustări pentru pierderea de valoare a imobilizărilor deținute (rețele electrice, rețele de canalizare, drumuri) pentru că estimările au arătat că valoarea recuperabilă a acestora este mai mică decât valoarea contabilă (cost – amortizare).

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

In cursul anului 2023, achizițiile de autoturisme, utilaje și mijloace de transport au fost în valoare de 209 mii lei, reprezentate în principal de utilaje pentru construcții în Compania RCTI în valoare de 169 mii lei, calculatoare pentru Impact Alliance Architecture în valoare de 31 mii lei.

Mobilier și instalații:

In cursul anului 2023 au fost achiziționate mobilier și instalații în valoare de 412 mii lei, din care 401 se refera la mobilarea noului sediu al Companiei RCTI din municipiul Brașov. Amortizarea în valoare de 417 mii lei a fost calculată prin metoda liniară.

Active aflate în construcție:

Valoarea mijloacelor fixe în construcție a crescut în cursul anului 2023 cu 4.873 mii lei, reprezentând în mare parte lucrări de îmbunătățire a clădirii de birouri a Companiei RCTI în valoare de 2.354 mii lei, investiția în parcul de panouri fotovoltaice din Greenfield în valoare de 2.023 mii lei precum și investiții în panourile amplasate în Drăgălina și Băicoi, în valoare totală de 473 mii lei.

Transferurile înregistrate în perioada se refera la punerea în funcțiune a panourilor din Dragalina și Băicoi, în valoare totală de 1.037 lei, precum și finalizarea lucrărilor de clădiri de birouri RCTI, în valoare de 2.467 mii lei. s

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Sold la 1 ianuarie	653.725	571.882
Intrări prin achiziție	17.842	9.987
Transferuri din/în imobilizări/stocuri	(38.342)	(5.505)
Ajustări de valoare	(65)	(197)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	43.137	77.660
Sold la 31 decembrie	676.297	653.725

Investițiile imobiliare cuprind în principal terenuri deținute pentru aprecierea capitalului sau închiriere către terți.

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	<u>31-Dec-23</u>		<u>31-Dec-22</u>	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Baneasa (București)	211.631	290.441	217.852	281.511
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	189.711	25.424	176.078
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara (București)	258.895	160.978	258.895	160.098
Total	495.950	641.130	502.171	617.687

Intrările de investiții imobilizate sunt reprezentate de:

- achiziția unui teren de 2.895 mp în Greenfield în valoare de 3.785 mii lei
- alte lucrări de investiții în curs în valoare de 1.590 mii lei
- 12.466 mii lei reprezintă lucrări suplimentare efectuate în Plaza și împrejurimile terenului Ghencea

Transferurile în și din imobilizări corporale în valoare de 38.342 mii lei reprezintă

- Transferul din investiții imobiliare în imobilizări corporale a unui lot de teren în valoare de 13.331 mii lei (10.364 metri pătrați), folosit pentru un parc fotovoltaic și 20.947 mii lei în legătură cu clădirea Wellness, ambele în proiectul Greenfield (a se vedea Nota 7)
- Transferul a două apartamente în valoare de 518 mii lei din investiții imobiliare în stocuri, în urma deciziei de a le vinde luate în cursul anului

Valoarea investițiilor imobiliare a crescut la finalul anului 2023, cu 43.137 mii lei, în urma reevaluării realizate de evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

Grupul consideră că la sfârșitul anului 2023 existau dovezi suficiente ca utilizarea viitoare a terenului este incertă și, astfel, terenul trebuie clasificat ca și investiții și nu ca stocuri, în conformitate cu prevederile IAS 40 privind "terenurile deținute pentru o utilizare viitoare în prezent nedeterminată".

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 24.

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Grupului au fost evaluate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2022 de Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiența privind amplasarea și natura proprietăților evaluate.

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

Ierarhia valorii juste

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2022. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare

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

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

Activ	Principalii parametri la 31 decembrie 2023	Principalii parametri la 31 decembrie 2022
Teren din Greenfield Băneasa	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 250 - 500 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -36% reducere la +27% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 240 - 450 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -26% reducere la +37% Premium
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 1.000 EUR/mp - 2.537 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -35% reducere la +60% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 1.254 EUR/mp - 2.537 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +20% Premium
Teren din Bd. Ghencea	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 179 - 254 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -48% 	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 80 - 165 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la reduceri de -5% la +75%

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

9. STOCURI

	31-Dec-23	31-Dec-22
Produce finite și alte stocuri destinate vânzării	160.739	227.707
Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:		
Terenuri în curs de dezvoltare	124.109	134.161
Costuri de dezvoltare și construcție	337.761	255.830
	622.609	617.698
Stocurile sunt reprezentate de:	31-Dec-23	31-Dec-22
Proiect rezidențial Greenfield	399.414	313.333
Proiect rezidențial Luxuria	79.989	123.519
Teren și proiect Constanța	89.887	107.927
Teren și proiect Iași	47.193	44.877
Alte stocuri	6.126	28.042
	622.609	617.698

Terenurile cu o valoare contabilă de 124.109 mii lei la 31 decembrie 2023 (31 decembrie 2022 : 134.161 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 160.739 mii lei la 31 decembrie 2023 (31 dec 2022: 227.707 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Costul stocurilor vândute în cursul anului este de 85.509 mii lei (2022: 140.327 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2023 a stocurilor gajate este de 234.437 mii lei (la 31 dec 2022: 189.387 mii lei) (a se vedea Nota 15.).

Proiectul Boreal Plus de la Constanța a fost finanțat de CEC Bank; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în anul 2022 este 1.020 mii lei. În anul 2023 proiectul a fost finalizat și pus în vânzare, după data recepției nu s-a mai capitalizat dobânda în valoarea proiectului.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Teilor) este finanțată de OTP Bank. Dobânda capitalizată în cursul anului 2022 în valoarea proiectelor este 1.230 mii lei. Dobânda capitalizată în cursul anului 2023 este în valoare de 9.664 mii lei.

La 31 decembrie 2023 a fost înregistrată un provizion de 17.037 mii lei (31 Decembrie 2022: 4.141 mii lei), pe lucrările de dezvoltare și construcție efectuate de Clearline Development & Management S.R.L. în proiectul din Cluj, pentru care există un proces în desfășurare. Pentru mai multe detalii despre proces, a se vedea Nota 24 – Contingente. 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 previzionată.

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 14.

10. CREANȚE COMERCIALE, PLĂȚI ÎN AVANS ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt	
	31-Dec-23	31-Dec-22
Creanțe comerciale	11.604	13.448
Debitori diverși	2.210	1.406
Creanțe împotriva Statului	397	10.707
	14.212	25.561
Plăți în avans și alte active circulante	31-Dec-23	31-Dec-22
Cheltuieli plătite în avans	6.219	6.529
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	849	10.699
	7.068	17.228

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

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 4.078 mii lei (2022: 5.790 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:	2023	2022
Sold la 01.01.	5.790	2.151
Reversare provizion (creanțe încasate)	(3.429)	(2.085)
Constituire provizion nou	1.717	5.724
Sold la 31.12.	4.078	5.790

La 31 decembrie 2023, Grupul nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate cu excepția chiriilor aferente centrului comercial din Greenfield care sunt ipotecate în favoarea First Bank.

11. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31-Dec-23	31-Dec-22
Conturi curente	51.196	55.052
Numerar	51	11
Avansuri de numerar	46	42
	51.293	55.108

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 9 mii lei (31 decembrie 2022: 102 mii lei) reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

12. CAPITAL SOCIAL

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Capital subscris vărsat	591.420	591.420
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	<u>598.884</u>	<u>598.884</u>
Număr acțiuni la sfârșitul perioadei	<u>2.365.679.951</u>	<u>2.365.679.951</u>

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

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	57,76%	57,76%
Adrian Andrici	11,83%	12,73%
Persoane juridice	19,96%	19,70%
Persoane fizice	10,45%	9,82%
	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>

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

În data de 01.02.2022 a fost înregistrată majorarea de capital social, prin emiterea de noi acțiuni, prin plasament privat. Ca urmare a majorării s-au emis 84.231.295 noi acțiuni și s-a majorat capitalul social cu valoarea de 21.057.823,75 lei. În urma majorării capitalului social prin plasament privat, capitalul social al Societății s-a majorat de la 393.750.000 lei la 414.807.823,75 lei, noul număr total de acțiuni fiind de 1.659.231.295. Prima de emisiune aferentă acestei majorări de capital a fost de 37.904.170 lei.

În data de 30.06.2022 capitalul social al Societății a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei, prin încorporarea parțială a rezultatului reportat nerepartizat în exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizată prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare 21.07.2022 i s-a alocat 2 (două) acțiuni gratuite la 5 (cinci) acțiuni deținute. În urma majorării capitalului social, valoarea totală reprezintă 580.730.953,25 lei, fiind împărțit în 2.322.923.813 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,25 lei.

Plasamentul Privat, aprobat prin Decizia Consiliului de Administrație din 17.08.2022, a reprezentat o nouă etapă a operațiunii de majorare de capital social, având la bază autorizările inițiale acordate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 3 din 20.08.2021 și Decizia Consiliului de Administrație din 20.09.2021. În cadrul Plasamentului Privat au fost subscrise 42.756.138 acțiuni și prețul de subscriere a fost de 0,439 RON per acțiune nouă („Prețul de Subscriere”). Prima de emisiune aferentă acestei majorări de capital a fost de 8.080.910 lei.

Rezervele constituite la nivelul Grupului sunt detaliate mai jos:

	2023	2022
Rezerve legale	46.383	45.060
Rezerve statutare	(4.871)	(4.871)
Alte rezerve	77	77
Sold la 31 decembrie	41.590	40.266

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

Rezervele legale în suma de 22.124 mii lei reprezintă rezerva legală aprobată pentru distribuire în anul 2021, dar mutată în contul de rezerve în anul 2022. Suma de 3.805 mii lei reprezintă rezerva legală constituită în anul 2022.

Dividende

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 minoritară în valoare de 3.430 mii lei.

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2022, Grupul nu a declarat dividende.

Managementul capitalurilor

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

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

Indicatorul datoriei la active	31-Dec-23	31-Dec-22
Împrumuturi	413.634	391.126
Fără numerar și echivalente de numerar	(51.293)	(55.108)
Datorie neta	362.341	336.018
Total active	1.478.319	1.443.362
Datorie neta pe active	25%	23%

13. ACȚIUNI PROPRII

Valoare – mii lei	2023	2022
Sold la 1 ianuarie	268	841
Achiziție acțiuni proprii	-	442
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	(1.015)
Sold la 31 decembrie	268	268
	2023 (nr. de acțiuni)	2022 (nr. de acțiuni)
Număr de acțiuni		
Sold la 1 ianuarie	738.541	1.370.920
Achiziție acțiuni proprii	-	1.632.621
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	(2.265.000)
Sold la 31 decembrie	738.541	738.541

Rezerva de acțiuni proprii reprezintă costul acțiunilor Societății mamă achiziționate pe piață, pentru a satisface opțiunile și cotele condiționate acordate în cadrul schemelor de plăți pe bază de acțiuni ale Grupului.

La 31 decembrie 2023, Grupul are în sold acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 268 mii lei (decembrie 2022: 268 mii lei).

Grupul poate sa acorde acțiuni angajaților si membrilor CA conform deciziei de implementare a programului de tip „Stock Option Plan” („Planul”), având ca obiectiv acordarea de drepturi de opțiune pentru dobândirea de acțiuni cu titlu gratuit de către angajații si membrii conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație si directorii Societății, in scopul menținerii si motivării acestora precum si cu scopul recompensării lor pentru activitatea desfășurată in cadrul Societății.

Numărul total de acțiuni care poate fi acordat Persoanelor Eligibile în conformitate cu acest Plan este de maxim 3.060.000 de acțiuni nominative („Acțiunile Rezervate”).

În anul 2022, Grupul a acordat un număr de 2.265 mii acțiuni angajaților si membrilor Consiliului de Administrație evaluate si înregistrate in contul de profit si pierdere la data acordării în suma de 969 mii lei (0,427 lei/acțiune). Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 832 mii lei (0,367 lei/acțiune).

Nu au fost acordate acțiuni angajaților în 2023.

14. ÎMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informații cu privire la expunerea Grupului la riscul de rata a dobânzii, riscul valutar și riscul de lichiditate, a se vedea Nota 22.

	31-Dec-23	31-Dec-22
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	273.191	236.294
Obligațiuni emise	72.163	32.561
Leasing	1.304	2.352
Total datorii pe termen lung	346.658	271.207
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	65.879	118.864
Obligațiuni emise	46	46
Leasing	1.051	1.009
Total datorii curente	66.976	119.919

Începând cu 2023 Compania a prezentat datoriile de leasing în Împrumuturi, în timp ce în 2022 au fost prezentate în datorii comerciale și alte datorii.

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la	Sold la (mii lei)
				31-Dec-23	31-Dec-22
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	32.740	32.561
Credit Value Investments	EUR	02-Oct-27	8.000	39.423	-
Total obligațiuni				72.163	32.561
CEC Bank	EUR	27-Nov-23	9.880	-	48.622
Garanti BBVA	EUR	15-Jun-24	4.250	3.210	5.936
Garanti BBVA	EUR	30-Jun-24	4.500	6.396	18.978
Libra Internet Bank	EUR	26-Jul-24	12.562	5.786	16.356
Libra Internet Bank	EUR	22-Sep-24	8.676	5.201	14.084
Libra Internet Bank	EUR	05-Oct-24	4.000	1.813	7.363
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1.900	7.287	9.400
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	5.250	12.121	25.974
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	105.268	51.444
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	4.000	4.708	5.100
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	65.239	44.388
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	2.000	1.514	4.358
TechVentures Bank	EUR	06-Jan-25	2.000	3.592	6.871
Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	81.068	95.283
First Bank	EUR	29-Mar-29	3.500	16.695	-
Libra Internet Bank	RON	15-Jun-26	14.000	1.778	-
Garanti BBVA	RON	31-Dec-26	17.395	17.394	-
Garanti BBVA	RON	31-Oct-23	14.000	-	1.000
Total împrumuturi bancare				339.070	355.157
Leasing	EUR			2.355	3.361
Total leasing				2.355	3.361
Dobândă				46	46
Total				413.634	391.125

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2023	32.607	355.157	3.361	391.125
Trageri	39.346	185.752	-	225.098
Rambursare împrumuturi	-	(201.870)	(1.036)	(202.906)
Dobândă plătită	(3.324)	(25.954)	(51)	(29.329)
Dobânda constituită	3.318	25.954	51	29.323
Diferențe curs valutar	262	31	30	323
Sold la 31 decembrie 2023	72.209	339.070	2.355	413.634

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

În mai 2021 Impact SA a contractat două credite denominate în EUR și RON de la CEC Bank SA., în vederea dezvoltării proiectului Boreal Plus din Constanța. Prima facilitate de credit este în valoare de 9.880 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea a doua în valoare de 3.500 mii RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordării.

În noiembrie 2021 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.

Toți indicatorii financiari prevăzuți în contractele de împrumuturi bancare pe termen lung au fost îndepliniți la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2022.

Valoarea de piață a datoriilor aferente contractelor de leasing aproximează valoarea lor contabilă prezentată în tabelul de mai sus.

Datorii aferente contractelor de leasing

	Autoturisme	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-
Intrări	1.871	1.871
Combinării de întreprinderi	3.310	3.310
Cheltuieli cu dobânda	154	154
Plăți de rate	(2.239)	(2.239)
Diferențe schimb valutar	265	265
Sold la 31 decembrie 2022	3.361	3.361

	Autoturisme	Total
Sold la 1 ianuarie 2023	3.361	3.361
Cheltuieli cu dobânda	426	426
Plăți de rate	(1.480)	(1.480)
Diferențe schimb valutar	48	48
Sold la 31 decembrie 2023	2.355	2.355

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

În august 2021 Societatea a semnat un contract cadru de leasing cu Porsche Leasing Romania IFN SA pentru livrarea a 19 autoturisme electrice. În mai 2022, autoturismele au fost livrate și s-au încheiat contracte individuale de leasing pentru fiecare autoturism. Spazioo Management a achiziționat un autoturism electric în octombrie 2021 și o autoutilitară în aprilie 2022. Ca urmare a achiziției pachetului majoritar al societății RCTI, începând cu luna septembrie în raportările consolidate sunt incluse și utilajele și autoturismele deținute de aceasta societate.

Nu au fost semnate contracte noi de leasing în 2023.

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

15. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Datorii pe termen lung		
Garanții	5.995	6.124
	5.995	6.124
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	15.532	30.384
Datorii fiscale	4.097	733
Datorii către angajați	1.530	1.658
Dividende de plătit	-	177
Alte datorii	1.662	774
	22.821	33.726
TOTAL	28.816	39.850
Avansuri primite de la clienți	38.894	39.470

Începând cu anul 2023 datoria cu Datoria cu impozitul pe profit a fost prezentat separat în poziția situației financiare în timp ce în anul 2022 a fost inclusă în datorii comerciale și alte datorii.

Informații cu privire la expunerea Grupului la riscul valutar și la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale și altor datorii, sunt prezentate în Nota 22.

A se vedea Nota 17 pentru detalii legate de avansurile primite de la clienți.

16. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

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

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2022	271	1.017	1.288
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(935)	(935)
Sold la 31 decembrie 2022	271	82	353

Provizioanele în valoare de 287 mii lei sunt reprezentate de:

- 271 mii lei provizion constituit pentru un litigiu în legătură cu una din casele vândute în cartierul Boreal din Constanța
- 16 mii lei provizioane pentru concedii neefectuate

17. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Venituri din proprietăți rezidențiale	120.675	210.134
Venituri din servicii	47.598	14.511
Venituri din chirie	2.944	1.860
	<u>171.217</u>	<u>226.505</u>

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 estimează că se vor transforma în venituri în perioada următoare.

Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit depozite în valoare de 38.894 mii lei, care se găsesc la datoriile aferente contractelor, în situația poziției financiare.

La data de 31 decembrie 2022 IMPACT avea 450 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 235.487 mii lei. Dintre acestea, 70% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (315 locuințe, 169.788 mii lei valoare pachet), 25% sunt aferente proiectelor finalizate (111 locuințe, 51.695 mii lei valoare pachet), în timp ce 5% se referă la proiecte viitoare (24 locuințe, 14.004 mii lei).

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 Veniturilor începând cu anul 2023, în timp ce în 2022 au fost prezentate la rândul „Venituri net din alte activități”.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Greenfield Băneasa București	17.172	70.696
Boreal Plus Constanța	35.176	3.720
Luxuria Residence București	68.327	135.718
	<u>120.675</u>	<u>210.134</u>

Detalierea cheltuielilor aferente cifrei de afaceri

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Costul bunurilor vândute	83.509	140.326
Costul serviciilor	29.705	7.556
Costuri aferente serviciilor de închiriere	829	626
	<u>114.043</u>	<u>148.508</u>

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

Veniturile din chirii sunt realizate prin închirierea spațiilor comerciale din centrul comunitar Greenfield Plaza (2.318 mii lei) și din închirierea apartamentelor (626 mii lei). Apartamentele închiriate sunt vândute nu sunt păstrate ca investiție imobiliară. In anul 2022, veniturile din închiriere au fost în valoare de 1.860 mii lei (1.314 mii lei din chirii spații comerciale și 546 mii lei din chirii apartamente) și au fost prezentate în categoria „venituri nete din alte activități”.

Veniturile din servicii reprezintă veniturile din servicii de construcții efectuate de RCTI (37.597 mii lei în 2023 și 3.757 mii lei în 2022) și alte venituri (vânzări de utilități, vânzări de mobila, administrare de proprietăți efectuate de companiile din grup). In septembrie 2022 a fost achiziționată compania RCTI, prin urmare în anul 2022 au fost prezentate în situațiile financiare ale Grupului doar veniturile realizate în perioada după achiziție. In anul 2023 au fost incluse integral veniturile din servicii de construcții. De asemenea, având în vedere ponderea mică în total venituri în anul 2022, acestea au fost prezentate în categoria „venituri nete din alte activități”.

18. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Consumabile	2.625	1.161
Servicii prestate de terți	15.441	14.380
Costuri cu personalul	17.243	14.641
	<u>35.309</u>	<u>30.182</u>

19. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Alte venituri din exploatare	3.291	2.992
Alte cheltuieli din exploatare	(253)	(1.727)
Cheltuieli cu taxe diverse	(2.914)	(1.803)
Profit/ (pierdere) din cedarea imobilizărilor	(2.002)	(660)
Profit/ (pierdere) din penalități și despăgubiri	3.537	1.156
Pierdere din cedarea imobilizărilor	5.037	(3.173)
Ajustarea valorii stocurilor	(13.408)	(3.582)
Ajustarea valorii creanțelor	1.712	(727)
Sponsorizări și donații	(76)	(1.043)
	<u>(5.076)</u>	<u>(8.567)</u>

Ajustarea valorii stocurilor înregistrate în anul 2023, este reprezentată de:

- O pierdere de 12.896 mii RON din deprecierea pentru Clearline Development & Management S.R.L. în vederea provizionării integrale a investiției în Cluj, supusă unui litigiu (pentru mai multe detalii despre litigiu consultați Nota 24 – Neprevăzute).
- O pierdere de 512 lei din alte provizioane pentru stocuri.

20. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(22.032)	(5.129)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(10.662)	(9.921)
Alte cheltuieli financiare	(1.627)	(2.817)
Total cheltuieli financiare	<u>(34.321)</u>	<u>(17.867)</u>
Venituri din dobânzi	275	366
Venituri din diferențe de curs valutar	10.676	10.058
Alte venituri financiare	28	1.202
Total venituri financiare	<u>10.979</u>	<u>11.626</u>
Total rezultat financiar, net	<u>(23.342)</u>	<u>(6.241)</u>

Comparativ cu anul 2022, în 2023 cheltuiala cu dobânzile a crescut ca urmare a creșterii soldului creditelor la 31 decembrie 2023 cu 16.903 mii lei coroborate cu majorări ale cheltuielilor cu dobânzile (pentru proiectele finalizate nu a mai fost capitalizată dobânda în valoarea activelor). În ceea ce privește rezultatele valutare, în cursul anului 2023 Grupul a înregistrat câștiguri nete din cursul valutar de 14 mii lei, ca urmare a scăderii cursului valutar mediu EUR/RON în cursul anului (2022: câștiguri nete din cursul valutar de 137 mii lei) .

21. TAXE

(a) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

	2023	2022
Cheltuiala (venit) cu impozitul pe profit amânat	(4.194)	12.568
Impozit pe profit curent	3.962	5.494
Impozit pe venit (microîntreprinderi)	4	-
Total cheltuieli (venituri) cu impozitele	(228)	18.062

Reconcilierea cotei de impozitare efective

		2023		2022
Profit înainte de impozitare		28.877		102.829
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locală a entității	16%	(4.346)	16%	(16.453)
Cheltuieli și ajustări nedeductibile	16%	3.070	16%	13.601
Venituri neimpozabile	16%	(2.690)	16%	(15.221)
Diferențe impozit amânat	-	(5.699)	-	218
	(15%)	(1.459)	18%	17.855

Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat

	31-Dec-23		31-Dec-22	
	Bază impozabilă	Impozit amânat activ/(pasiv)	Bază impozabilă	Impozit amânat activ/(pasiv)
Imobilizări corporale	-	-	(1.394)	(223)
Fond comercial	3.543	567	-	-
Investiții imobiliare	497.346	79.575	530.266	84.843
Stocuri	-	-	(13.756)	(2.201)
Creanțe comerciale și alte creanțe	(4.078)	(652)	(8.506)	(1.361)
Alte rezerve	-	-	-	-
	496.811	(79.490)	506.610	81.058
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat	(24.103)	(3.856)	-	-
	(472.708)	(75.633)	506.610	81.058

Mișcări în soldurile impozitului amânat

Sold la 31 decembrie 2023

	Sold net la 01.01.2023	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2023						
Imobilizări corporale	(223)	1.454	-	1.231	-	1.231
Fond comercial	-	567	-	567	-	567
Investiții imobiliare	84.843	(5.475)	-	79.575	-	79.575
Creanțe comerciale și alte creanțe	(1.361)	709	-	(652)	(652)	-
Stocuri	(2.201)	2.201	-	-	-	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	-	(3.649)	-	(3.856)	(3.856)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	81.058	(4.194)	-	76.864	(4.509)	81.373

Sold la 31 decembrie 2022

	Sold net la 01.01.2022	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2022						
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	-
Investiții imobiliare	72.486	12.426	-	84.843	-	84.843
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	(656)	-	(1.361)	(1.361)	-
Stocuri	(2.343)	142	-	(2.201)	(2.201)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(449)	449	-	-	-	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	68.697	12.361	-	81.058	(3.785)	84.843

22. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

(a) Riscul de credit

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

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

	Nota	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	14.213	14.853
Numerar și echivalente de numerar	11	51.293	55.108
		<u>65.506</u>	<u>69.961</u>

Creanțe comerciale și alte creanțe

Expunerea Grupului la riscul de credit este influențată în principal de caracteristicile individuale ale fiecărui client. Cu toate acestea, conducerea are în vedere și caracteristicile demografice ale bazei de clienți a Societății, incluzând riscul de neplată caracteristic domeniului de activitate și cel al țării în care clientul își desfășoară activitatea, având în vedere ca toți acești factori influențează riscul de credit.

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

Grupul stabilește o ajustare pentru depreciere care reprezintă estimările sale cu privire la pierderile din creanțe comerciale și alte creanțe (vezi Nota 10).

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
România	14.213	14.853
	14.213	14.853

Pierderi din depreciere

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	<u>31-Dec-23</u>			<u>31-Dec-22</u>		
	Valoarea brută	Ajustare pentru depreciere	Valoarea netă	Valoarea brută	Ajustare pentru depreciere	Valoarea netă
Neajunse la scadență	2.206	-	2.206	4.409	-	4.409
Restante între 1–30 de zile	2.436	-	2.436	4.237	-	4.237
Restante între 31–90 de zile	1.948	-	1.948	3.592	-	3.592
Restante între 91–120 de zile	2.495	-	2.495	2.615	-	2.615
Restante între 121–365 de zile	4.730	-	4.730	-	-	-
Restante mai mari de un an	4.078	(4.078)	-	5.790	(5.790)	-
	17.893	(4.078)	13.815	20.643	(5.790)	14.853

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2023 sunt aferente unui număr de clienți care au indicat că nu se așteaptă să aibă capacitatea să achite sumele datorate în principal din cauza condițiilor economice.

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

Numerar și echivalente de numerar

La 31 decembrie 2023, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 51.293 mii lei (31 decembrie 2022: 55.108 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute cu bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

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

31-Dec-22	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	387.765	387.765	117.863	62.431	199.095	7.329
Datorii comerciale și alte datorii	45.096	45.096	36.620	8.476	-	-
	432.861	432.861	154.483	70.907	199.095	7.329
Estimări de dobânzi viitoare	33.074	33.074	17.312	10.527	5.098	137
Total	465.935	465.935	171.795	81.434	204.193	7.466

31-Dec-23	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	411.233	411.233	65.881	202.929	141.460	1.009
Datorii comerciale și alte datorii	63.615	63.615	57.618	5.995	-	-
	474.848	474.848	123.499	208.924	141.460	1.009
Estimări de dobânzi viitoare	64.413	64.413	31.152	17.534	15.714	13
	539.259	539.259	154.651	226.458	157.174	1.022

(c) Riscul de piață

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

(d) Riscul valutar

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

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

	31-Dec-23	31-Dec-22
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	6.600	-
Numerar și echivalente de numerar	14.393	18.957
	20.993	18.957
Datorii monetare		
Împrumuturi	394.462	387.718
Datorii comerciale și alte datorii	407	152
	394.869	386.870
Expunere netă	(373.876)	(367.913)

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

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

	31 decembrie 2023	Mediu pentru 2023	31 decembrie 2022	Mediu pentru 2022
EUR	4,9746	4,9464	4,9474	4,9315

Analiză de senzitivitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Această analiză este bazată pe variațiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le consideră posibile în mod rezonabil la sfârșitul perioadei de raportate. Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	31-Dec-23			31-Dec-22		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active și datorii monetare	(373.876)	(37.388)	37.388	(367.913)	(36.791)	36.791

	31-Dec-23				31-Dec-22			
	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtăto are de dobânda	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoa re de dobânda
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	6.600	-	-	6.600	-	-	-	-
Numerar și echivalente de numerar	14.393	-	14.393	-	18.957	-	18.957	-
	20.993	-	14.393	6.600	18.957	-	18.957	-
Datorii monetare								
Împrumuturi	394.462	361.722	32.740	-	386.718	354.157	32.561	-
Datorii comerciale și alte datorii	407	-	-	407	40.820	-	-	40.820
	394.869	361.722	32.740	407	427.538	354.157	32.561	40.820

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

	Valoare contabilă	
	31-Dec-23	31-Dec-22
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	14.393	18.957
Datorii financiare	(32.740)	(32.607)
Sold instrumente cu rata fixa	(18.347)	(13.650)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii financiare	(361.722)	(354.157)
Sold instrumente cu rata variabila	(361.722)	(354.157)
Poziția totală	(380.069)	(367.807)

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

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

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

O modificare a ratelor de dobândă cu 100 puncte de bază la data raportării ar fi determinat creșterea sau descreșterea capitalurilor proprii și a profitului sau pierderii cu 3.617 mii lei (2022: 3.878 mii lei). Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special cursurile de schimb valutar, rămân constante.

31 decembrie 2023	Profit / (Pierdere)	
	Scădere de 100 puncte procentuale	Creștere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	3.617	(3.617)
	Profit / (Pierdere)	
31 decembrie 2022	Scădere de 100 puncte procentuale	Creștere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	3.542	(3.542)

Comparativ cu 2022, expunerea la modificările ratelor de dobândă în 2023, a scăzut cu 76 mii lei. acest lucru se datorează scăderii soldului datoriilor cu dobândă variabilă cu 7,565 mii lei.

23. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2023, 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 17 – Venituri, pentru mai multe detalii despre contractele de pre-vânzare).

24. 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.

Societatea a formulat apel care este judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive. Următorul termen acordat în faza de apel este 31 ianuarie 2024 pentru administrarea probelor.

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 Pitesti 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 21 aprilie 2024 instanța a admis recursul și a dispus rejudecarea.

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 9 – Stocuri.

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 10 mai 2025.

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

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

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 01 aprilie 2024.

25. ENTITĂȚI AFILIATE

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

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

Remunerațiile pentru perioada încheiată la 31 decembrie 2023 ale administratorilor sunt aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor.

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2023 a fost în suma totală de 2.841.177 RON (2022: 2.749.217 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare care este parte din raportul anual al Grupului.

Bergamot Developments Phase II a vândut lui dl. Constantin Sebeșanu un apartament și două locuri de parcare la o valoare de EUR 236.283, drept urmare Compania a înregistrat o creanță de 1,168,164 lei la 31 decembrie 2023, scadentă în iulie 2024.

Tranzacții cu acționarii

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

RCTI una din companiile Grupului a repartizat și plătit dividende către acționarii cu participație minoritară în valoare de 3.429 mii lei.

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

26. ACHIZITIA UNEI FILIALE

Strategia de dezvoltare a Grupului este bazată pe integrare pe verticală (companii de construcții, firmă de arhitectură) pentru eficientizarea activităților grupului, îmbunătățirea calității și controlului asupra producției (calendar și costuri) și optimizarea procesului de dezvoltare a proiectului.

În data de 13 iulie 2022 a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare privind R.C.T.I Company SRL, încheiat între Toția Radu-Mihail și Tudor Emil Victor, în calitate de acționari ai R.C.T.I Company SRL (societate achiziționată în cadrul tranzacției) și vânzători și Impact Developer & Contractor SA (societatea care achiziționează), în calitate de cumpărător.

Prin contractul de vânzare - cumpărare se transferă către Impact Developer & Contractor SA un pachet de 13.500 părți sociale ale R.C.T.I Company SRL reprezentând 51,01% din capitalul social.

Simultan cu semnarea contractului de vânzare- cumpărare, părțile au semnat și un Acord al asociaților care cuprinde angajamentele asumate de părți, printre care și majorarea capitalului social al R.C.T.I. Company SRL și subscrierea de către Impact a 24.500 părți sociale nou emise și eliberarea acestora în schimbul unei contribuții în numerar.

R.C.T.I. Company SRL activează în domeniul construcțiilor civile și industriale în calitate de antreprenor general și/sau specializat, având o importantă experiență în domeniu, personal calificat și instruit, echipamente și relații comerciale cu furnizori și clienți.

DATA DE REFERINȚA PENTRU TRANZACȚIE 31.08.2022

Evaluarea activului net pentru alocarea prețului de achiziție - Colliers

(sumele în lei)

Valoare activ net la

31.08.2022		9.164.402	
Ajustări		2.888.677	
Valoare activ net ajustat		12.053.079	
din care	Active la valoare justă	51.785.890	NCI
	Obligații/Datorii	- 39.732.810	
Numerar transferat majorare capital		9.310.000	
Activ net achiziționat		21.363.079	
Participația achiziționată		51,01%	48,99%
Preț plătit		14.440.000	
	distribuit astfel:		
	plată acțiuni	5.130.000	
	majorare capital	245.000	
	primă de majorare	9.065.000	
Activ net participare achiziționată		10.897.307	
Activ net participare minoritară			10.465.772

Din calculele precedente rezulta un fond de rulment in valoare de 3.543 mii lei care a fost inclus in Situația consolidata a poziției financiare in secțiunea de active imobilizate.

Activ net ajustat -Valori in lei-	Valoare contabilă - data de referință 31.08.2022-	Ajustare	Valoare justă
ACTIVE	47.168.489	4.617.400	51.785.890
Active imobilizate	6.232.724	8.023.984	14.245.708
Active necorporale	117.689	227.414	345.103
Active corporale, din care:	6.115.035	7.796.570	13.911.605
- Terenuri si amenajări	321.498	3.223.524	3.545.022
- Clădiri si construcții	2.469.476	2.742.862	5.212.338
- Echipamente	6.466.451	(1.312.206)	5.154.245
- Amortizarea clădirilor si echipamentelor	(3.142.389)	3.142.389	-
Active circulante	40.615.783	(3.406.584)	37.209.199
Stocuri	5.942.950	-	5.942.950
Creanțe comerciale	23.536.616	(1.100.811)	22.435.805
Alte creanțe	11.136.217	(2.305.772)	8.830.444
Casa si investiții pe termen scurt	319.982	-	319.982
DATORII/OBLIGATII	(38.004.087)	(1.728.723)	(39.732.810)
Datorii comerciale, din care	(13.789.112)	-	(13.789.112)
- Avansuri de la clienți	(6.221.146)	-	(6.221.146)
- Datorii sociale/legate de angajați	(759.301)	-	(759.301)
Datorii legate de impozite si taxe, din care	(1.862.129)	(1.728.723))	(3.590.851)
- TVA	(1.594.892)	-	(1.594.892)
- Impozit amânat	-	(1.728.723)	(1.728.723)
Datorii financiare, din care	(15.372.400)	-	(15.372.400)
- Bancare	(11.267.040)	-	(11.267.040)
- Leasing	(4.105.360)	-	(4.105.360)
Valoare activ net la data ajustării	9.164.402	2.888.677	12.053.080

27. REZULTATUL PE ACȚIUNE

	2023	2022
Profit aferent perioadei	29.105	84.767
Numărul de acțiuni ordinare medii in cursul anului (mii buc)	2.365.680	2.319.038
Rezultat de baza pe acțiune (lei/ acțiune)	0,0123	0,0364

28. AUDITORUL IMPACT

ERNST & YOUNG S.R.L. a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 28 aprilie 2023, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2023, întocmite sub responsabilitatea managementului **IMPACT**, în conformitate cu standardele internaționale – IFRS (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorului față de IMPACT și Adunarea Generală a Acționarilor este stabilită și limitată conform legii și prin contractul încheiat cu acesta.

În 2023, auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 126.200 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale individuale și consolidate ale Societății și ale filialelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, reprezentând revizuirea rapoartelor de tranzacții inter-company, au fost în sumă de 5.500 EUR. În 2022 alte servicii cu valoare totală de 5.000 EUR reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

29. EVENIMENTE ULTERIOARE

- a) Emisiune de obligațiuni în valoare de 3.000.000 de euro

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

- b) Facilitate de credit de 19.500.000 de euro, oferită de Vista Bank către RCTI Company

Pe 28 februarie 2024, 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.

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre actionarii Impact Developer & Contractor SA

Raport asupra auditului situatiilor financiare consolidate

Opinia

Am auditat situatiile financiare consolidate ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) si ale filialelor sale (impreuna denumite „Grupul”) cu sediul social in Romania, Bucuresti, sector 1, Drumul Padurea Mogosoia 31-41, Greenfield Baneasa, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala 1553483, care cuprind situatia consolidata a pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2023, situatia consolidata a profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global, situatia consolidata a modificarilor capitalurilor proprii si situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si note la situatiile financiare consolidate, inclusiv un sumar al politicilor contabile materiale.

In opinia noastra, situatiile financiare consolidate anexate ofera o imagine fidela si justa a pozitiei financiare consolidate a Grupului la data de 31 decembrie 2023, cat si a performantei financiare consolidate si a fluxurilor de trezorerie consolidate ale acestuia pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, asa cum au fost adoptate de Uniunea Europeana.

Bazele opiniei

Noi am efectuat auditul conform Standardelor Internationale de Audit (ISA), Regulamentului (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului din 16 aprilie 2014 („Regulamentul (UE) nr. 537/2014”) si Legii nr. 162 /2017 („Legea 162/2017”). Responsabilitatile noastre conform acestor standarde sunt descrise mai detaliat in sectiunea „Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare consolidate” din raportul nostru. Suntem independenti fata de Grup conform Codului International de etica al profesionistilor contabili (inclusiv standardele internationale de independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul (UE) nr. 537/2014 si Legea 162/2017, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza pentru opinia noastra.

Aspecte cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare consolidate din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului desfasurat asupra situatiilor financiare consolidate in ansamblu, si in formarea opiniei noastre asupra acestora, si nu emitem o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.

Pentru fiecare aspect de mai jos, am prezentat in acel context o descriere a modului in care auditul nostru a abordat respectivul aspect.

Am indeplinit responsabilitatile descrise in sectiunea „Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare consolidate” din raportul nostru, inclusiv in legatura cu aceste aspecte cheie. In consecinta, auditul nostru a inclus efectuarea procedurilor proiectate sa raspunda la evaluarea noastra cu privire la riscul de erori semnificative in cadrul situatiilor financiare consolidate. Rezultatele procedurilor noastre de audit, inclusiv ale procedurilor efectuate pentru a aborda aspectele de mai jos, constituie baza pentru opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare consolidate anexate.

Aspect cheie de audit	Modul in care aspectul a fost adresat in cadrul auditului
Evaluarea investitiilor imobiliare (676.297 mii RON)	
<p>Grupul detine un portofoliu de investitii imobiliare care reprezinta 46% din totalul activelor Grupului la 31 decembrie 2023.</p> <p>Evaluarea investitiilor imobiliare este unul din factorii cheie in determinarea activelor nete ale Grupului si randamentului total si prezinta o senzitivitate crescuta datorita volatilitatii curente a pietelor.</p> <p>Valorile juste au fost evaluate de catre Grup in baza rapoartelor de evaluare efectuate de catre un specialist evaluator independent cu experienta in domeniu si au necesitat expertiza specifica si folosirea de judecati semnificative, estimari si ipoteze cheie, dand nastere unui risc crescut de erori semnificative.</p> <p>Datorita importantei investitiilor imobiliare la 31 decembrie 2023 si a rationamentelor, estimarilor si ipotezelor semnificative utilizate in evaluare, consideram evaluarea investitiilor imobiliare un aspect cheie de audit.</p> <p>Grupul prezinta detalii privind politica contabila, evaluarea valorii juste si rationamentele, estimarile si ipotezele aferente utilizate pentru investitiile imobiliare in notele 4 (d), 5 (i) si 8 ale situatiilor financiare consolidate.</p>	<p>Procedurile de audit efectuate cu privire la evaluarea investitiilor imobiliare au inclus printre altele urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Am inteles la nivel detaliat procesele interne ale Grupului, politicile si metodologiile folosite de catre conducere pentru evaluarea investitiilor imobiliare si fluxul aferent de documentatie; o atentie sporita a fost acordata impactului contextului macroeconomic actual pentru a intelege modul in care acesta a fost luat in considerare in ipotezele evaluarii, prin intermediul discutiilor purtate cu specialistul independent al conducerii si discutii suplimentare cu specialistii nostri interni in domeniul evaluarii; ▪ Am reconciliat valorile juste inregistrate in situatiile financiare consolidate cu valorile determinate de catre specialistul independent al Grupului; ▪ Am implicat specialistii nostri in evaluare pentru a ne asista cu: <ul style="list-style-type: none"> ○ evaluarea, folosind cunostintele lor despre piata, si coroborarea rationamentelor legate de piata si ipotezele de evaluare utilizate de specialisti pentru investitiile imobiliare prezentate in situatia consolidata a pozitiei financiare; ○ evaluarea conformitatii metodelor de evaluare aplicate cu standardele de evaluare aplicabile; si

	<ul style="list-style-type: none">o evaluarea competentei, abilitatii si obiectivitatii specialistilor externi in evaluare. <p>Am evaluat daca informatiile prezentate in notele la situatiile financiare consolidate ale Grupului cu privire la investitiile imobiliare sunt adecvate.</p>
--	---

Alte informatii

Alte informatii includ Raportul Consiliului de Administratie, care include si Declaratia referitoare la guvernanta corporativa, si Raportul de Remunerare, dar nu includ situatiile financiare consolidate si raportul nostru de audit cu privire la acestea. Conducerea este responsabila pentru alte informatii.

Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare consolidate nu acopera alte informatii si nu exprimam nicio forma de concluzie de asigurare asupra acestora.

In legatura cu auditul efectuat de noi asupra situatiilor financiare consolidate, responsabilitatea noastra este de a citi aceste alte informatii si, facand acest lucru, de a analiza daca acestea nu sunt in concordanta, in mod semnificativ, cu situatiile financiare consolidate sau cunostintele pe care le-am obtinut in urma auditului sau daca acestea par sa includa erori semnificative. Daca, in baza activitatii desfasurate, ajungem la concluzia ca exista erori semnificative cu privire la aceste alte informatii, noi trebuie sa raportam acest lucru. Nu avem nimic de raportat in acest sens.

Responsabilitatea conducerii si a persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare consolidate

Conducerea Grupului are responsabilitatea intocmirii si prezentarii fidele a situatiilor financiare consolidate in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara asa cum au fost adoptate de Uniunea Europeana, si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare consolidate care sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.

La intocmirea situatiilor financiare consolidate, conducerea este responsabila sa evalueze abilitatea Grupului de a-si desfasura activitatea conform principiului continuitatii activitatii si sa prezinte, daca este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activitatii si folosirea principiului continuitatii activitatii, mai putin in cazul in care conducerea intentioneaza sa lichideze Grupul sau sa ii inceteze activitatea sau nu are nicio alternativa reala decat sa procedeze astfel.

Persoanele responsabile cu guvernanta au responsabilitatea supravegherii procesului de raportare financiara a Grupului.

Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare consolidate

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare consolidate, luate in ansamblu, nu contin denaturari semnificative cauzate de eroare sau frauda si de a emite un raport de audit care sa includa opinia noastra.

Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, insa nu este o garantie ca un audit desfasurat in conformitate cu standardele ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, atat la nivel individual sau luate in ansamblu, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor luate in baza acestor situatii financiare consolidate.

Ca parte a unui audit in conformitate cu standardele ISA, ne exercitam rationamentul profesional si ne mentinem scepticismul profesional pe intreg parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare consolidate, cauzate fie de frauda fie de eroare, stabilim si efectuam proceduri de audit care sa raspunda acestor riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a constitui o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate include complicitate, falsuri, omisiuni intentionate, declaratii false sau evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate in circumstantele date, dar nu si in scopul exprimarii unei opinii asupra eficacitatii controlului intern al Grupului.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si rezonabilitatea estimarilor contabile si a prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Concluzionam asupra caracterului adecvat al utilizarii de catre conducere a principiului continuitatii activitatii, si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Grupului de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia, in raportul de audit, asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare consolidate sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina ca Grupul sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare consolidate reflecta tranzactiile si evenimentele de baza intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidela.
- Obtinem suficiente probe de audit adecvate cu privire la informatiile financiare ale entitatilor sau activitatilor din cadrul Grupului pentru a exprima o opinie asupra situatiilor financiare consolidate. Suntem responsabili pentru indrumarea, supravegherea si efectuarea auditului la nivelul grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastra de audit.

Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, obiectivele planificate si programarea in timp a auditului, precum si constatarile semnificative ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului nostru.

De asemenea, prezentam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, actiunile intreprinse pentru eliminarea amenintarilor cu privire la independenta sau masurile de protectie aplicate pentru a reduce acele amenintari.

Dintre aspectele pe care le comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut cea mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare consolidate din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit.

Raport cu privire la alte cerinte legale si de reglementare

Raportare asupra unor informatii, altele decat situatiile financiare consolidate si raportul nostru de audit asupra acestora

Pe langa responsabilitatile noastre de raportare conform standardelor ISA si descrise in sectiunea „Alte informatii”, referitor la Raportul Consiliului de Administratie si Raportul de Remunerare, noi am citit aceste rapoarte si raportam urmatoarele:

- a) in Raportul Consiliului de Administratie nu am identificat informatii care sa nu fie consecvente, sub toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare consolidate la data de 31 decembrie 2023, atasate;
- b) Raportul Consiliului de Administratie, identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare, Anexa 1, articolele 15-19 si articolele 26-27;
- c) pe baza cunostintelor noastre si a intelegerii dobandite in cursul auditului situatiilor financiare consolidate intocmite la data de 31 decembrie 2023 cu privire la Grup si la mediul acesteia, nu am identificat informatii eronate semnificative prezentate in Raportul Consiliului de Administratie;
- d) Raportul de remunerare identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de articolul 107 (1) si (2) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata.

Alte cerinte privind cuprinsul raportului de audit conform Regulamentului (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului

Numirea si aprobarea auditorului

Am fost numiti auditori ai Grupului de catre Adunarea Generala a Actionarilor la data de 27 aprilie 2023 pentru a audita situatiile financiare consolidate ale exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2023. Durata totala de misiune continua, inclusiv reinnoirile (prelungirea perioadei pentru care am fost numiti initial) si renumirile anterioare drept auditori a fost de trei ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2021, la 31 decembrie 2022 si la 31 decembrie 2023.

Consecventa cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit

Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare consolidate exprimata in acest raport este in concordanta cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit al Societatii, pe care l-am emis in aceeasi data in care am emis si acest raport.

Servicii non-audit

Nu am furnizat Grupului servicii non-audit interzise mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului si ramanem independenti fata de Grup pe durata auditului.

Nu am furnizat Societatii si entitatilor controlate de aceasta alte servicii decat cele de audit statutar si cele prezentate in Raportul Consiliului de Administratie si in situatiile financiare consolidate.

Raport asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare consolidate incluse in Raportul Consiliului de Administratie cu cerintele Regulamentului ESEF

Am efectuat un angajament de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare consolidate ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) si ale filialelor sale (impreuna denumite „Grupul”) pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, incluse in fisierul electronic anexat „315700KVJODVH5IBI827-2023-12-31-ro.zip” (identificat cu cheia „9fa4cdafa7e65c98cab28e30e187b26642a36ea46c3b9fbd49ddd9db1b6233ad”) cu cerintele Regulamentului delegat (UE) 2019/815 al Comisiei din 17 decembrie 2018 de completare a Directivei 2004/109/CE a Parlamentului European si a Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic („Regulamentul ESEF”). Opinia noastra este exprimata exclusiv in ceea ce priveste formatul electronic al situatiilor financiare consolidate si nu adreseaza alte informatii incluse in Raportul Consiliului de Administratie.

Descrierea obiectului si a criteriilor aplicabile

Conducerea a intocmit formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF si pentru a se conforma cu acestea.

Cerintele de intocmire a situatiilor financiare consolidate in format ESEF sunt specificate in Regulamentul ESEF si reprezinta, in opinia noastra, criteriile aplicabile astfel incat sa exprimam o opinie de asigurare rezonabila.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta

Conducerea Grupului este responsabila de conformitatea cu cerintele Regulamentului ESEF la intocmirea formatului electronic al situatiilor financiare consolidate in XHTML. Aceasta responsabilitate include selectarea si aplicarea etichetelor iXBRL adecvate utilizand taxonomia specificata in Regulamentul ESEF si pentru a asigura consecventa intre formatul electronic, lizibil pentru om, al situatiilor financiare consolidate (XHTML) si situatiile financiare consolidate auditate. Responsabilitatea conducerii Grupului include, de asemenea, proiectarea, implementarea si mentinerea controalelor interne pe care le considera necesare pentru a permite intocmirea de situatii financiare consolidate in format ESEF care sa fie lipsite de denaturari semnificative raportate la Regulamentul ESEF.

Persoanele responsabile cu guvernanta au responsabilitatea supravegherii procesului de raportare financiara in ceea ce priveste intocmirea situatiilor financiare consolidate ale Grupului, inclusiv aplicarea Regulamentului ESEF.

Responsabilitatea auditorului

Responsabilitatea noastra este de a exprima o opinie de asigurare rezonabila asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare consolidate cu cerintele Regulamentului ESEF.

Am efectuat o misiune de asigurare rezonabila in conformitate cu ISAE 3000 (revizuit) „Misiunile de asigurare, altele decat auditul sau revizuirea informatiilor financiare istorice” [ISAE 3000 (revizuit)]. Acest standard prevede ca noi sa respectam standardele etice si sa planificam si sa ne desfasuram misiunea astfel incat sa obtinem o asigurare rezonabila privind masura in care formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu criteriile aplicabile mentionate mai sus. Natura, plasarea in timp si extinderea procedurilor selectate depind de rationamentul nostru, incluzand o evaluare a riscului de denaturare semnificativa raportata la cerintele Regulamentului ESEF cauzata fie de frauda, fie de eroare.

Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, in sa nu este o garantie ca misiunea de asigurare desfasurata in conformitate cu ISAE 3000 (revizuit) va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa raportata la cerinte, daca aceasta exista.

Independenta noastra si managementul calitatii

Aplicam Standardul International de Management al Calitatii 1, Managementul Calitatii pentru firmele care efectueaza audituri sau revizuri ale situatiilor financiare sau alte misiuni de asigurare sau servicii conexe, care necesita proiectarea, implementarea si operarea unui sistem de management al calitatii, inclusiv politici sau proceduri privind conformitatea cu cerintele etice, standardele profesionale si cerintele legale si de reglementare aplicabile.

Ne-am mentinut independenta si confirmam ca am respectat cerintele privind etica si independenta impuse de Codul International de etica al profesionistilor contabili (inclusiv standardele internationale de independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA).

Sumarul procedurilor efectuate

Obiectivul procedurilor pe care le-am planificat si le-am desfasurat a constat in obtinerea unei asigurari rezonabile ca formatul electronic al situatiilor financiare consolidate este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF. In desfasurarea evaluarii noastre asupra conformitatii cu cerintele Regulamentului ESEF a formatului electronic de raportare al situatiilor financiare consolidate ale Grupului, ne-am mentinut scepticismul profesional si am aplicat rationamentul profesional. De asemenea:

- am obtinut o intelegere a controlului intern si procesele legate de aplicarea Regulamentului ESEF in ceea ce priveste situatiile financiare consolidate ale Grupului, inclusiv intocmirea situatiilor financiare consolidate ale Grupului in format XHTML si etichetarea in limbaj care poate fi citit automat (iXBRL);
- am testat validitatea formatului XHTML aplicat;
- am verificat daca formatului electronic, lizibil pentru om, al situatiilor financiare consolidate (XHTML) corespunde situatiilor financiare consolidate auditate;
- am evaluat caracterul complet al etichetarii informatiilor din situatiile financiare consolidate utilizand limbajul care poate fi citit automat (iXBRL) conform cerintelor Regulamentului ESEF;
- am evaluat caracterul adecvat al etichetelor iXBRL aplicate, selectate din taxonomia de baza si crearea extensiilor pentru elementele din taxonomia extinsa specificata in Regulamentul ESEF, in cazul in care nu au existat elemente adecvate in taxonomia de baza;
- am evaluat ancorarea extensiilor taxonomiei de elementele din taxonomia extinsa specificata in Regulamentul ESEF.

Consideram ca probele pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza pentru opinia noastra.

Opinie asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare consolidate cu cerintele Regulamentului ESEF

Pe baza procedurilor pe care le-am desfasurat, in opinia noastra, formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF.

In numele,

Ernst & Young Assurance Services SRL
Bd. Ion Mihalache 15-17, etaj 21, Bucuresti, Romania
Inregistrat in Registrul Public electronic cu nr. FA77



Nume Auditor / Partener: Alina Dimitriu
Inregistrat in Registrul Public electronic cu nr. AF1272

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Dimitriu Alina
Registrul Public Electronic: AF1272

Bucuresti, Romania
29 martie 2024

DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale consolidate la 31/12/2023 pentru :

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Judetul: 40--BUCURESTI

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

Numar din registrul comertului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

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

Cod unic de inregistrare: 1553483

Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilitatii nr.82/1991, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al Impact Developer & Contractor imi asum raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate la 31/12/2023 si confirm urmatoarele:

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

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

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

Semnatura



2023

RAPORT
ANUAL

CAPITOLUL 3



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

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

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI
A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU
ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



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

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



	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023		598.884	40.493	3.001	38.318	(268)	160.755	841.183
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	42.492	42.492
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	42.492	42.492
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	14	-	969	-	-	-	(969)	-
Constituire rezerve legale		-	-	-	1.323	-	(1.323)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	(3.001)	-	-	3.001	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	1	-	(1)	-
Sold la 31 decembrie 2023		598.884	41.462	-	39.642	(268)	203.955	883.675

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



	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022		401.214	(4.475)	3.001	12.389	(841)	289.279	700.567
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	63.329	63.329
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	63.329	63.329
Majorare capital social	14	197.670	45.985	-	-	-	(165.923)	77.732
Achiziție acțiuni proprii	14	-	-	-	-	(442)	-	(442)
Plăți pe bază de acțiuni	29	-	(1.017)	-	-	1.015	-	(2)
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale		-	-	-	25.929	-	(25.929)	-
Sold la 31 decembrie 2022		598.884	40.493	3.001	38.318	(268)	160.755	841.183

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023
 (toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

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

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

	<u>Țara de înregistrare</u>	<u>Natura activității</u>	<u>% dețineri IMPACT la 31 decembrie 2023</u>	<u>% dețineri IMPACT la 31 decembrie 2022</u>
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	România	Intermedieri financiare	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Sericii de proiectare si arhitectura	51,01%	51,01%
R.C.T.I Company	Romania	Servicii de construcții	51%	51%
Impact Alliance Moldova SRL	Romania	Servicii de construcții	51%	-

Societatea este una dintre primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare în 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 decembrie 2023, activitatea Impact Developer & Contractor a constat în principal din dezvoltarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Baneasa Bucuresti și vânzarea proiectului finalizat Boreal Plus din Constanța.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

La data de 21 aprilie 2021, în Adunarea Generală a Acționarilor, s-au ales membrii Consiliului de Administrație al Societății pentru un mandat de 4 (patru) ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025). Cu 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 consolidate au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului de Finanțe nr 2844/2016, cu modificările ulterioare și în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de către Uniunea Europeană („IFRS UE”). Situațiile financiare individuale sunt disponibile pe site-ul Societății și pe portalul Bursei de Valori București după ce sunt aprobate de Consiliul de Administrație și de Adunarea Generală a Acționarilor.

În conformitate cu IFRS, situațiile financiare prezintă în mod fidel poziția financiară, performanța financiară și fluxul de numerar. Prezentarea fidelă înseamnă reprezentarea fidelă a efectelor tranzacțiilor, altor evenimente și condiții în conformitate cu 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) Imobilizari 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 -Imprumuturi

(i) Moneda străină

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

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

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

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

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

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

(j) Instrumente financiare

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

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

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

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

(k) Impozitare

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

Impozitul curent

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

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

Impozitul pe venit amânat

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

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

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

care nu afectează nici profitul fiscal, nici profitul contabil.

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

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

Valoarea contabilă a creanțelor privind impozitul amânat este revizuită la fiecare dată a bilanțului și redusă în măsura în care nu mai este probabil ca profituri impozabile suficiente să fie disponibile pentru a permite recuperarea totală sau parțială a activului. Impozitul amânat este încasat sau creditat în contul de profit și pierdere, cu excepția cazului în care se referă la elemente încărcate sau 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 24.

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

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 decembrie 2023 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat	
Teren din Greenfield Băneasa București	+ 14.522 mii lei	(14.522) mii lei
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	+ 9.486 mii lei	(9.486) mii lei
Teren din Bd. Ghencea	+ 8.049 mii lei	(8.049) mii lei

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 decembrie 2022 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat	
Teren din Greenfield Băneasa București	+14.076 mii lei	(14.076) mii lei
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	+8.804 mii lei	(8.804) mii lei
Teren din Bd. Ghencea	+8.005 mii lei	(8.005) mii lei

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

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

- Pentru terenurile Ghencea și Barbu 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 decembrie 2023 (aceleași la 31 decembrie 2022) și au continuat să fie înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.

- Pentru o porțiune din terenul Greenfield constând în terenuri vacante, Managementul a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până când se va lua o decizie de schimbare a utilizării. Conducerea nu a planificat nicio dezvoltare potențială în următorii 3-4 ani de la data bilanțului și există mai multe scenarii disponibile. Ca atare, având în vedere că există încă o utilizare nedeterminată și că Societatea continuă să dețină terenurile respective pentru apreciere viitoare, în conformitate cu prevederile IAS40, acestea continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.
- Societatea a încheiat contracte de închiriere pentru anumite apartamente. Conducerea a evaluat criteriile de clasificare în conformitate cu IAS40 și IAS2 și a concluzionat că acele apartamente ar trebui să fie în continuare clasificate ca stocuri, având în vedere că unitățile sunt disponibile pentru vânzare, iar activitatea de închiriere se desfășoară pentru a optimiza fluxurile de numerar pe termen scurt.

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

(iii) Aspecte juridice

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

(iv) Alocarea costurilor

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

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Amendamente la politicile 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 convertibilitate lipsește. Conducerea a evaluat impactul acestei modificări și considera că nu va fi un impact semnificativ.

- Amendament în IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în asociații și asocieri în participație: vânzarea sau contribuția de active între un investitor și asociatul sau asociația sa în participație. În decembrie 2015, IASB a amânat data intrării în vigoare a acestei modificări pe termen nelimitat, în așteptarea rezultatului proiectului său de cercetare privind metoda punerii în echivalență a contabilității. Conducerea a evaluat impactul acestei modificări și considera că nu va avea nici un impact.

8. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

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

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2022	18.846	3.520	1.268	8.360	31.994
Achiziții	6.971	920	862	446	9.199
Transferuri	7.561	-	-	(7.017)	544
Ajustări de valoare	-	-	-	(4)	(4)
	(909)	(368)	(818)	-	(2.095)
Sold la 31 decembrie 2022	32.469	4.072	1.312	1.785	39.638
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	14.128	2.571	1.133	-	17.832
Amortizarea în cursul anului	713	459	115	-	1.287
Transferuri	-	-	-	-	-
(Reluare)/Pierderi din depreciere	158	-	-	-	158
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(366)	(817)	-	(1.183)
Sold la 31 decembrie 2022	14.999	2.663	431	-	18.093
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	4.718	949	135	8.360	14.162
La 31 decembrie 2022	17.470	1.409	881	1.785	21.545

Contracte de leasing

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

Active aferente dreptului de utilizare

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

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

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

Terenuri și clădiri:

Modificările la terenuri și clădiri constau în principal în următoarele:

- Cedarea lucrărilor de infrastructură în legătură cu un proiect rezidențial care a fost finalizat în ultimii ani. Activele respective au avut o valoare contabilă brută de 2.963 mii lei și au fost integral amortizate, deci a existat un impact nul în situațiile financiare
- Transferul unor lucrări de infrastructură în stocuri cu o valoare contabilă netă de 1.853 mii lei (valoare contabilă brută de 12.452 mii lei și valoarea amortizării cumulate de 10.599 mii lei).
- Transferul unui teren din investiții imobiliare în valoare de 13.331 mii lei, deoarece a existat documentație tehnică finalizată în 2023, ceea ce a dus la alocarea unui teren suplimentar parcului fotovoltaic al Societății situat în proiectul Greenfield.

Metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

Societatea înregistrează ajustări pentru pierderea de valoare a imobilizărilor deținute (rețele electrice, rețele de canalizare, drumuri) pentru că estimările au arătat că valoarea recuperabilă a acestora este mai mică decât valoarea contabilă (cost – amortizare).

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

Active aflate în construcție:

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

9. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare

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

Investițiile imobiliare cuprind în principal terenuri deținute pentru aprecierea capitalului sau închiriere către terți.

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	31-Dec-23		31-Dec-22	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Baneasa (București)	211.631	290.441	217.852	281.511
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	189.711	25.424	176.078
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara (București)	258.895	160.978	258.895	160.098
Total	495.950	641.130	502.171	617.687

Intrările de investiții imobilizate sunt reprezentate de:

- achiziția unui teren de 2.895 mp in Greenfield in valoare de 3.785 mii lei
- alte lucrări de investiții in curs in valoare de 1.590 mii lei
- 12.466 mii lei reprezintă lucrări suplimentare efectuate în Plaza și împrejmuirea terenului Ghencea

Transferurile în și din imobilizări corporale în valoare de 19.296 mii lei reprezintă

- Transferul din investiții imobiliare în imobilizări corporale a unui lot de teren în valoare de 13.331 mii lei (10.364 metri pătrați), folosit pentru un parc fotovoltaic
- Transferul a două apartamente in valoare de 518 mii lei din investiții imobiliare în stocuri, în urma deciziei de a le vinde luate în cursul anului

Valoarea investițiilor imobiliare a crescut la finalul anului 2023, cu 49.503 mii lei, in urma reevaluării realizate de evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

Societatea consideră că la sfârșitul anului 2023 existau dovezi suficiente ca utilizarea viitoare a terenului este incertă si, astfel, terenul trebuie clasificat ca și investiții și nu ca stocuri, in conformitate cu prevederile IAS 40 privind “terenurile deținute pentru o utilizare viitoare în prezent nedeterminată”.

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri in Nota 26.

Procese de evaluare

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

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

Ierarhia valorii juste

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare, valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2023. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare

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

Activ	Principalii parametri la 31 decembrie 2023	Principalii parametri la 31 decembrie 2022
Teren din Greenfield Băneasa	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 250 - 500 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -36% reducere la +27% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 240 - 450 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -26% reducere la +37% Premium
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 1.000 EUR/mp - 2.537 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +20% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 1.254 EUR/mp - 2.537 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +20% Premium
Teren din Bd. Ghencea	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 179 - 254 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri până la -48% 	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 80 - 165 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la reduceri de -5% la +75%

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

10. STOCURI

	<u>31-Dec-2023</u>	<u>31-Dec-22</u>
Produce finite și alte produse destinate vânzării	80.812	101.029
<i>Proiecte rezidențiale în desfășurare:</i>		
Terenuri destinate proiectelor în construcție	86.468	88.926
Costuri de dezvoltare și construcție	331.759	239.450
	<u>499.039</u>	<u>429.405</u>

Stocurile sunt reprezentate de:

	<u>31-Dec-2023</u>	<u>31-Dec-22</u>
Proiect rezidențial Greenfield	399.414	311.201
Teren si proiect Constanța	89.887	107.927
Alte stocuri	9.738	10.277
	<u>499.039</u>	<u>429.405</u>

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

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

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

Proiectul Boreal Plus de la Constanța este finanțat de CEC Bank; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în anul 2022 este 1.020 mii lei. În anul 2023 proiectul a fost finalizat și pus în vânzare, deci nu s-a mai capitalizat dobândă în valoarea proiectului.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Teilor) este finanțată de OTP Bank. Dobânda capitalizată în cursul anului 2022 în valoarea proiectelor este 1.230 mii lei. Dobânda capitalizată în cursul anului 2023 este în valoare de 9.664 mii lei.

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

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

11. ACTIVE FINANCIARE

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

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociați:

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

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

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 si 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 imobiliara 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 imobiliara a fost înființată în anul 2021.
- j) Impact Alliance Arhitecture SRL, o societate care are obiect principal de activitate servicii de arhitectura a fost înființata in anul 2022
- k) R.C.T.I.Company SRL , o societate care are ca obiect principal de activitate servicii de construcții și care a fost achiziționată în anul 2022 (Vezi nota 28).
- l) Impact Alliance Moldova, o societate cu care are ca obiect principal de activitate servicii de construcții. Aceasta a fost înființată în 2023, dar nu s-a vărsat încă capital social.

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

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

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

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:

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

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

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

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

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

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

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

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 9 mii lei (31 decembrie 2022: 102 mii lei) reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor

restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

14. CAPITAL SOCIAL

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Capital subscris vărsat	591.420	591.420
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	<u>598.884</u>	<u>598.884</u>
Număr de acțiuni la sfârșitul perioadei	<u>2.365.679.951</u>	<u>2.365.679.951</u>

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

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	57.76%	57.76%
Adrian Andrici	11.83%	12.73%
Persoane juridice	19.96%	19.70%
Persoane fizice	10.45%	9.82%
	<u>100.00%</u>	<u>100.01%</u>

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

În data de 01.02.2022 a fost înregistrată majorarea de capital social, prin emiterea de noi acțiuni, prin plasament privat. Ca urmare a majorării s-au emis 84.231.295 noi acțiuni și s-a majorat capitalul social cu valoarea de 21.057.823,75 lei. În urma majorării capitalului social prin plasament privat, capitalul social al Societății s-a majorat de la 393.750.000 lei la 414.807.823,75 lei, noul număr total de acțiuni fiind de 1.659.231.295.

În data de 30.06.2022 capitalul social al Societății a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei, prin încorporarea parțială a rezultatului reportat nerepartizat în exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizat prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare 21.07.2022 i s-a alocat 2 (doua) acțiuni gratuite la 5 (cinci) acțiuni deținute. În urma majorării capitalului social, valoarea totală reprezintă 580.730.953,25 lei, fiind împărțit în 2.322.923.813 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,25 lei.

Plasamentul Privat, aprobat prin Decizia Consiliului de Administrație din 19.08.2022, a reprezentat o nouă etapă a operațiunii de majorare de capital social, având la bază autorizările inițiale acordate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 3 din 20.08.2021 și Decizia Consiliului de Administrație din 20.09.2021. În cadrul Plasamentului Privat au fost subscrise 42.756.138 acțiuni și prețul de subscriere a fost de 0,439 RON per acțiune nouă („Prețul de Subscriere”). Prima de emisiune aferentă acestei majorări de capital a fost de 8.080.910 lei.

Rezervele constituite la nivelul Societății sunt detaliate mai jos:

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

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

Dividende

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

Managementul capitalurilor

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

Pentru a atinge acest obiectiv general, managementul capitalului Societății, printre altele, urmărește să se asigure că acesta îndeplinește obligațiile financiare atașate împrumuturilor purtătoare 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 datorii la active la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 este prezentat mai jos:

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

15. ACȚIUNI PROPRII

	2023	2022
Sold la 1 ianuarie	268	841
Achiziție acțiuni proprii	-	442
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	(1.015)
Sold la 31 decembrie	268	268
	2023 (nr. de acțiuni)	2022(nr. de acțiuni)
Sold la 1 Ianuarie	738.541	1.370.920
Achiziție acțiuni proprii	-	1.632.621
Acțiuni proprii anulate in timpul anului	-	-
Plăți pe baza de acțiuni	-	(2.265.000)
Sold la 31 decembrie	738.541	738.541

Rezerva de acțiuni proprii reprezintă costul acțiunilor Societății mamă achiziționate pe piață, pentru a satisface opțiunile și cotele condiționate acordate în cadrul schemelor de plăți pe bază de acțiuni ale Societății.

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

Societatea a acordat acțiuni angajaților și membrilor CA conform deciziei de implementare a programului de tip „Stock Option Plan” („Planul”), având ca obiectiv acordarea de drepturi de opțiune pentru dobândirea de acțiuni cu titlu gratuit de către angajații și membrii conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății, în scopul menținerii și motivării acestora precum și cu scopul recompensării lor pentru activitatea desfășurată în cadrul Societății.

Numărul total de acțiuni care poate fi acordat Persoanelor Eligibile în conformitate cu acest Plan este de maxim 3.060.000 de acțiuni nominative („Acțiunile Rezervate”).

În anul 2022, Societatea a acordat un număr de 2.265 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării în suma de 969 mii lei (0,427 lei/acțiune). Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 832 mii lei (0,367 lei/acțiune).

Nu au fost acordate acțiuni angajaților în anul 2023.

16. ÎMPRUMUTURI

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

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

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

Termenii și scadențele împrumuturilor

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadenta	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31-Dec-23	Sold la 31-Dec-22
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	32.740	32.561
Credit Value Investments	EUR	02-Oct-27	8.000	39.423	-
Total obligațiuni				72.163	32.561
CEC Bank	EUR	27-Nov-23	9.880	-	48.622
Garanti BBVA	EUR	15-Jun-24	4.250	3.210	5.936
Garanti BBVA	EUR	30-Jun-24	4.500	6.396	18.978
Libra Internet Bank	EUR	05-Oct-24	4.000	1.813	7.363
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1.900	7.287	9.400
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	105.268	51.444
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	4.000	4.708	5.100
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	65.239	44.388
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	2.000	1.514	4.358
TechVentures Bank	EUR	06-Jan-25	2.000	3.592	6.871
Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	81.068	95.283
First Bank	EUR	29-Mar-29	3.500	16.695	-
Libra Internet Bank	RON	15-Jun-26	14.000	1.778	-
Garanti BBVA	RON	31-Dec-26	17.395	17.394	-
Total împrumuturi bancare				315.962	297.743
Leasing					
Leasing	RON			903	1.250
Total Leasing				903	1.250
Dobandă				46	46
Total				389.074	331.601

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

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

În mai 2021 Societatea a contractat doua credite denumite în EUR și lei de la CEC Bank SA., în vederea dezvoltării proiectului Boreal Plus din Constanța. Prima facilitate de credit este în valoare de 9.880 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea a doua în valoare de 3.500 mii RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordării.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toți indicatorii financiari prevăzuți în contractele de împrumuturi bancare pe termen lung au fost îndepliniți la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2022.

Datorii aferente contractelor de leasing

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

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

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

În august 2021 Societatea a semnat un contract cadru de leasing cu Porsche Leasing Romania IFN SA pentru livrarea a 19 autoturisme electrice. În mai 2022, autoturismele au fost livrate și s-au încheiat contracte individuale de leasing pentru fiecare autoturism. Nu au fost semnate contracte noi în 2023.

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

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Datorii pe termen lung		
Garanții	6.203	11.352
	6.203	11.352
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	9.019	7.437
Datorii fiscale	3.285	292
Datorii către angajați	560	716
Datorii în relația cu părțile afiliate	28.435	20.057
Dividende de plătit	-	177
Alte datorii	1	62
	41.300	29.083
TOTAL	47.378	40.435

Impozitul pe profit	(125)	(125)
Avansuri de la clienți	34.374	35.946

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

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

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

18. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2022	271	1.017	1.288
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(935)	(935)
Sold la 31 decembrie 2022	271	82	353
	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2023	271	82	353
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(66)	(66)
Sold la 31 decembrie 2023	271	16	287

Provizioanele în valoare de 287 mii lei sunt reprezentate de:

- 271 mii lei provizion constituit pentru un litigiu în legătură cu una din casele vândute în cartierul Boreal din Constanța
- 16 mii lei provizioane pentru concedii neefectuate

19. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

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

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

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

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

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

Analiza vânzărilor pe proiecte:

Veniturile Societății împărțite pe proiecte se prezintă după cum urmează:

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

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

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

Veniturile din chirie sunt realizate prin închirierea spațiilor comerciale din centrul comunitar Greenfield Plaza (3.427 mii lei) și din închirierea apartamentelor (626 mii lei). Apartamentele închiriate sunt vândute nu sunt păstrate ca investiție imobiliară. În anul 2022, veniturile din închiriere au fost în valoare de 1.361 mii lei (1.815 mii lei din chirie spații comerciale și 546 mii lei din chirie apartamente) și au fost prezentate în categoria „venituri nete din alte activități”.

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

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

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

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

22. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	<u>31-dec-2023</u>	<u>31-dec-2022</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(18.609)	(1.083)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(8.294)	(8.028)
Alte cheltuieli financiare	(1.241)	(840)
Total cheltuieli financiare	<u>(28.144)</u>	<u>(9.951)</u>
Venituri din dobânzi	4.260	6.362
Venituri din diferențe de curs valutar	8.614	8.091
Alte venituri financiare	3.770	(702)
Total venituri financiare	<u>16.644</u>	<u>13.751</u>
Total rezultat financiar, net	<u>(11.500)</u>	<u>3.800</u>

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

23. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

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

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

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

(iii) Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusa la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

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

(a) Riscul de credit

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

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

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

Creanțe comerciale și alte creanțe

Expunerea Societății la riscul de credit este influențată în principal de caracteristicile individuale ale fiecărui client. Cu toate acestea, conducerea are în vedere și caracteristicile demografice ale bazei de clienți a Societății, incluzând riscul de neplată caracteristic domeniului de activitate și cel al țării în care clientul își desfășoară activitatea, având în vedere ca toți acești factori influențează riscul de credit.

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

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



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

	31-Dec-23	31-Dec-22
România	81.334	90.446
	81.334	90.446

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

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

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

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

Numerar și echivalente de numerar

La 31 decembrie 2023, Societatea a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 35.778 mii lei (31 decembrie 2022: 46.857 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute la bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

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

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

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

(c) Riscul de piață

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

Riscul valutar

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

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

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

Analiza de senzitivitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Această analiză este bazată pe variațiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le consideră posibile în mod rezonabil la sfârșitul perioadei de raportate. Această analiză presupune ca toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	31-Dec-23			31-Dec-22		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active și datorii monetare						
EUR	(355.896)	(35.590)	35.590	(312.642)	(31.264)	31.264

Riscul de rată a dobânzii

	31-Dec-23				31-Dec-22			
	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	81.334	-	55.796	25.538	90.446	-	56.681	33.765
Numerar și echivalente de numerar	35.778	-	35.778	-	46.857	-	46.857	-
	117.112	-	91.574	25.538	137.303	-	103.538	33.765
Datorii monetare								
Împrumuturi	388.171	355.385	32.740	-	330.351	297.790	32.561	-
Leasing	903	-	903	-	1.250	-	1.250	-
Datorii comerciale și alte datorii	47.378	-	-	47.378	41.343	-	-	41.343
	436.406	355.385	33.643	47.378	372.898	297.790	33.811	41.343

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

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

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

Analiza se sensibilitate a instrumentelor cu rata variabila

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

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

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

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

Cu toate acestea, Societatea este angajata în angajamente contractuale prin contractele de pre-vânzare pe care le încheie cu clienții săi pentru vânzarea de locuințe dezvoltate (a se vedea Nota 17 – Venituri, pentru mai multe detalii despre contractele de pre-vânzare).

26. CONTINGENTE

Litigii

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

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

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

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

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

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

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

Societatea a formulat apel care este judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive.

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

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

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

Clearline Development and Management S.R.L. a formulat recurs împotriva hotărârii pronunțată de Curtea de Apel Pitești.

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

Admitere recurs - cu casare - Dispune rejudecarea

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

b) Litigiul inițiat de „Asociația EcoCivica”

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

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

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

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 10 mai 2025.

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

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

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 01 aprilie 2024.

27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIAȚE

a) Filialele Societății

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

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

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

Impact și filialele sale formează un grup fiscal pentru TVA.

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

28. ACHIZITIA UNEI FILIALE

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

Data de referință a tranzacției este 31 august 2022.

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

29. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

În anul 2022, Societatea a acordat un număr de 2.265 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării în suma de 969 mii lei (0,427 lei/acțiune). Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 832 mii lei (0,367 lei/acțiune).

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

Numărul total de acțiuni care poate fi acordat Persoanelor Eligibile în conformitate cu acest Plan este de maxim 3.060.000 de acțiuni nominative („Acțiunile Rezervate”).

30. Auditorul IMPACT

ERNST & YOUNG S.R.L. a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 28 aprilie 2023, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2023, întocmite sub responsabilitatea managementului **IMPACT**, în conformitate cu standardele internaționale – IFRS (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorului față de IMPACT și Adunarea Generală a Acționarilor este stabilită și limitată conform legii și prin contractul încheiat cu acesta.

În 2023, auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 100.000 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale individuale și consolidate ale Societății și ale filialelor și filialelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în sumă de 7.500 EUR reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

31. EVENIMENTE ULTERIOARE

Emisiune de obligațiuni în valoare de 3.000.000 de euro

La data de 12 februarie 2024, IMPACT Developer & Contractor a lansat o ofertă publică pentru subscrierea a 30.000 de obligațiuni, la o valoare nominală de 100 EUR/obligațiune. Perioada ofertei publice a fost din 12 februarie până la 23 februarie 2024. Oferta a fost intermediată de SSIF Tradeville SA. Obligațiunile emise au fost nominative, dematerializate, necondiționate, negarantate și neconvertibile, cu o valoare totală de până la 3.000.000 de euro. Oferta a fost subscrisă în totalitate, cu o rată a dobânzii fixe de 9%, plătită semestrial. S-au început demersurile necesare pentru admiterea la tranzacționare pe piața reglementată administrată de BVB.

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre actionarii Impact Developer & Contractor SA

Raport asupra auditului situatiilor financiare individuale

Opinia

Am auditat situatiile financiare individuale ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) cu sediul social in Romania, Bucuresti, sector 1, Drumul Padurea Mogosoaia 31-41, Greenfield Baneasa, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala 1553483, care cuprind situatia pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2023, situatia profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global, situatia modificarilor capitalurilor proprii si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si note la situatiile financiare individuale, inclusiv un sumar al politicilor contabile materiale.

In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela si justa a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2023, cat si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie ale acesteia pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare.

Bazele opiniei

Noi am efectuat auditul conform Standardelor Internationale de Audit (ISA), Regulamentului (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului din 16 aprilie 2014 („Regulamentul (UE) nr. 537/2014”) si Legii nr. 162 /2017 („Legea 162/2017”). Responsabilitatile noastre conform acestor standarde sunt descrise mai detaliat in sectiunea „Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare individuale” din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate conform Codului International de etica al profesionistilor contabili (inclusiv standardele internationale de independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul (UE) nr. 537/2014 si Legea 162/2017, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza pentru opinia noastra.

Aspecte cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare individuale din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului desfasurat asupra situatiilor financiare individuale in ansamblu, si in formarea opiniei noastre asupra acestora, si nu emitem o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.

Pentru fiecare aspect de mai jos, am prezentat în acel context o descriere a modului în care auditul nostru a abordat respectivul aspect.

Am îndeplinit responsabilitățile descrise în secțiunea „Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare individuale” din raportul nostru, inclusiv în legătura cu aceste aspecte cheie. În consecință, auditul nostru a inclus efectuarea procedurilor proiectate să răspundă la evaluarea noastră cu privire la riscul de erori semnificative în cadrul situațiilor financiare individuale. Rezultatele procedurilor noastre de audit, inclusiv ale procedurilor efectuate pentru a aborda aspectele de mai jos, constituie baza pentru opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare individuale anexate.

Aspecte cheie de audit	Modul în care auditul nostru a abordat aspectul cheie de audit
<i>Evaluarea investițiilor imobiliare (726.852 mii RON)</i>	
<p>Societatea detine un portofoliu de investiții imobiliare care reprezintă 51% din totalul activelor Societății la 31 decembrie 2023.</p> <p>Evaluarea investițiilor imobiliare este unul din factorii cheie în determinarea activelor nete ale Societății și randamentului total și prezintă o sensibilitate crescută datorită volatilității curente a pietelor.</p> <p>Valorile juste au fost evaluate de către Societate în baza rapoartelor de evaluare efectuate de către un specialist evaluator independent cu experiență în domeniu și au necesitat expertiză specifică și folosirea de judecăți semnificative, estimări și ipoteze cheie, dând naștere unui risc crescut de erori semnificative.</p> <p>Datorită importanței investițiilor imobiliare la 31 decembrie 2023 și a raționamentelor, estimărilor și ipotezelor semnificative utilizate în evaluare, considerăm evaluarea investițiilor imobiliare un aspect cheie de audit.</p> <p>Societatea prezintă detalii privind politica contabilă, evaluarea valorii juste și raționamentele, estimările și ipotezele aferente utilizate pentru investițiile imobiliare în notele 5 (d), 6(i) și 9 ale situațiilor financiare individuale.</p>	<p>Procedurile de audit efectuate cu privire la evaluarea investițiilor imobiliare au inclus printre altele următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Am înțeles la nivel detaliat procesele interne ale Societății, politicile și metodologiile folosite de conducere pentru evaluarea investițiilor imobiliare și fluxul aferent de documentație; o atenție sporită a fost acordată impactului contextului macroeconomic actual pentru a înțelege modul în care acesta a fost luat în considerare în ipotezele evaluării, prin intermediul discuțiilor purtate cu specialistul independent al conducerii și discuții suplimentare cu specialiștii noștri interni în domeniul evaluării; ▪ Am reconciliat valorile juste înregistrate în situațiile financiare individuale cu valorile determinate de către specialistul independent al Societății; ▪ Am implicat specialiștii noștri în evaluare pentru a ne asista cu: <ul style="list-style-type: none"> ○ evaluarea, folosind cunoștințele lor despre piață, și coroborarea raționamentelor legate de piață și ipotezele de evaluare utilizate de specialiștii, pentru investițiile imobiliare prezentate în situația poziției financiare; ○ evaluarea conformității metodelor de evaluare aplicate cu standardele de evaluare aplicabile; și

	<ul style="list-style-type: none">o evaluarea competentei, abilitatii si obiectivitatii specialistilor externi in evaluare. <p>Am evaluat daca informatiile prezentate in notele la situatiile financiare individuale ale Societatii cu privire la investitiile imobiliare sunt adecvate.</p>
--	---

Alte informatii

Alte informatii includ Raportul Consiliului de Administratie, care include si Declaratia referitoare la guvernanta corporativa, precum si Raportul de Remunerare, dar nu includ situatiile financiare individuale si raportul nostru de audit cu privire la acestea. Conducerea este responsabila pentru alte informatii.

Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare individuale nu acopera alte informatii si nu exprimam nicio forma de concluzie de asigurare asupra acestora.

In legatura cu auditul efectuat de noi asupra situatiilor financiare individuale, responsabilitatea noastra este de a cita aceste alte informatii si, facand acest lucru, de a analiza daca acestea nu sunt in concordanta, in mod semnificativ, cu situatiile financiare individuale sau cunostintele pe care le-am obtinut in urma auditului sau daca acestea par sa includa erori semnificative. Daca, in baza activitatii desfasurate, ajungem la concluzia ca exista erori semnificative cu privire la aceste alte informatii, noi trebuie sa raportam acest lucru. Nu avem nimic de raportat in acest sens.

Responsabilitatea conducerii si a persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare individuale

Conducerea Societatii are responsabilitatea intocmirii si prezentarii fidele a situatiilor financiare individuale in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare, si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare individuale care sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.

La intocmirea situatiilor financiare individuale, conducerea este responsabila sa evalueze abilitatea Societatii de a-si desfasura activitatea conform principiului continuitatii activitatii si sa prezinte, daca este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activitatii si folosirea principiului continuitatii activitatii, mai putin in cazul in care conducerea intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa ii inceteze activitatea sau nu are nicio alternativa reala decat sa procedeze astfel.

Persoanele responsabile cu guvernanta au responsabilitatea supravegherii procesului de raportare financiara a Societatii.

Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare individuale

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare individuale, luate in ansamblu, nu contin denaturari semnificative cauzate de eroare sau frauda si de a emite un raport de audit care sa includa opinia noastra.

Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, insa nu este o garantie ca un audit desfasurat in conformitate cu standardele ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, atat la nivel individual sau luate in ansamblu, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor luate in baza acestor situatii financiare individuale.

Ca parte a unui audit in conformitate cu standardele ISA, ne exercitam rationamentul profesional si ne mentinem scepticismul profesional pe intreg parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare individuale, cauzate fie de frauda fie de eroare, stabilim si efectuam proceduri de audit care sa raspunda acestor riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a constitui o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate include complicitate, falsuri, omisiuni intentionate, declaratii false sau evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate in circumstantele date, dar nu si in scopul exprimarii unei opinii asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si rezonabilitatea estimarilor contabile si a prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Concluzionam asupra caracterului adecvat al utilizarii de catre conducere a principiului continuitatii activitatii, si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoieli semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia, in raportul de audit, asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare individuale sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina ca Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare individuale, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare individuale reflecta tranzactiile si evenimentele de baza intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidela.

Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, obiectivele planificate si programarea in timp a auditului, precum si constatările semnificative ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului nostru.

De asemenea, prezentăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, actiunile intreprinse pentru eliminarea amenintarilor cu privire la independenta sau masurile de protectie aplicate pentru a reduce acele amenintari.

Dintre aspectele pe care le comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut cea mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare individuale din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit.

Raport cu privire la alte cerinte legale si de reglementare

Raportare asupra unor informatii, altele decat situatiile financiare individuale si raportul nostru de audit asupra acestora

Pe langa responsabilitatile noastre de raportare conform standardelor ISA si descrise in sectiunea „Alte informatii”, referitor la Raportul Consiliului de Administratie si Raportul de Remunerare, noi am citit aceste rapoarte si raportam urmatoarele:

- a) in Raportul Consiliului de Administratie nu am identificat informatii care sa nu fie consecvente, sub toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare individuale la data de 31 decembrie 2023, atasate;
- b) Raportul Consiliului de Administratie, identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare, Anexa 1, articolele 15-19 si articolele 26-27;
- c) pe baza cunostintelor noastre si a intelegerii dobandite in cursul auditului situatiilor financiare individuale intocmite la data de 31 decembrie 2023 cu privire la Societate si la mediul acesteia, nu am identificat informatii eronate semnificative prezentate in Raportul Consiliului de Administratie;
- d) Raportul de remunerare identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de articolul 107 (1) si (2) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata.

Alte cerinte privind cuprinsul raportului de audit conform Regulamentului (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului

Numirea si aprobarea auditorului

Am fost numiti auditori ai Societatii de catre Adunarea Generala a Actionarilor la data de 27 aprilie 2023 pentru a audita situatiile financiare individuale ale exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2023. Durata totala de misiune continua, inclusiv reinnoirile (prelungirea perioadei pentru care am fost numiti initial) si renumirile anterioare drept auditori a fost de trei ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2021, la 31 decembrie 2022 si la 31 decembrie 2023.

Consecventa cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit

Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare individuale exprimata in acest raport este in concordanta cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit al Societatii, pe care l-am emis in aceeasi data in care am emis si acest raport.

Servicii non-audit

Nu am furnizat Societatii servicii non-audit interzise mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului si ramanem independenti fata de Societate pe durata auditului.

Nu am furnizat Societatii si entitatilor controlate de aceasta alte servicii decat cele de audit statutar si cele prezentate in Raportul Consiliului de Administratie si in situatiile financiare individuale.

Raport asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare individuale (XHTML) incluse in Raportul Consiliului de Administratie cu cerintele Regulamentului ESEF

Am efectuat un angajament de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare individuale prezentate in format XHTML ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, cu cerintele Regulamentului delegat (UE) 2019/815 al Comisiei din 17 decembrie 2018 de completare a Directivei 2004/109/CE a Parlamentului European si a Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic („Regulamentul ESEF”).

Aceste proceduri se refera la testarea formatului si a consecventei formatului electronic al situatiilor financiare individuale (XHTML) cu situatiile financiare individuale auditate si exprimarea unei opinii asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare individuale ale Societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 cu cerintele Regulamentului ESEF. In conformitate cu aceste cerinte, formatul electronic al situatiilor financiare individuale incluse in Raportul Consiliului de Administratie trebuie sa fie prezentat in format XHTML.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta

Conducerea Societatii este responsabila de conformitatea cu cerintele Regulamentului ESEF la intocmirea formatului electronic XHTML al situatiilor financiare individuale si de asigurarea consecventei intre formatului electronic al situatiilor financiare individuale si situatiile financiare individuale auditate.

Responsabilitatea conducerii include, de asemenea, proiectarea, implementarea si mentinerea controalelor interne pe care le considera necesare pentru a permite intocmirea de situatii financiare individuale in format ESEF care sa fie lipsite de denaturari semnificative raportate la Regulamentul ESEF.

Persoanele responsabile cu guvernanta au responsabilitatea supravegherii procesului de raportare financiara in ceea ce priveste intocmirea situatiilor financiare individuale, inclusiv aplicarea Regulamentului ESEF.

Responsabilitatea auditorului

Responsabilitatea noastra este de a exprima o opinie de asigurare rezonabila cu privire la conformitatea formatului electronic al situatiilor financiare individuale cu cerintele Regulamentului ESEF.

Am desfasurat o misiune de asigurare rezonabila in conformitate cu ISAE 3000 (revizuit) „Misiunile de asigurare, altele decat auditul sau revizuirea informatiilor financiare istorice” [ISAE 3000 (revizuit)]. Acest standard prevede ca noi sa respectam standardele etice si sa planificam si sa ne desfasuram misiunea astfel incat sa obtinem o asigurare rezonabila privind masura in care formatul electronic al situatiilor financiare individuale ale Societatii este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu Regulamentul ESEF. Natura, plasarea in timp si extinderea procedurilor selectate depind de rationamentul nostru, incluzand o evaluare a riscului de denaturari semnificative raportate la cerintele Regulamentului ESEF cauzate fie de frauda, fie de eroare.

Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, inasa nu este o garantie ca misiunea de asigurare desfasurata in conformitate cu ISAE 3000 (revizuit) va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa raportata la cerinte, daca aceasta exista.

Independenta noastra si managementul calitatii

Aplicam Standardul International de Management al Calitatii 1, Managementul Calitatii pentru firmele care efectueaza audituri sau revizuri ale situatiilor financiare sau alte misiuni de asigurare sau servicii conexe, care necesita proiectarea, implementarea si operarea unui sistem de management al calitatii, inclusiv politici sau proceduri privind conformitatea cu cerintele etice, standardele profesionale si cerintele legale si de reglementare aplicabile.

Ne-am mentinut independenta si confirmam ca am respectat cerintele privind etica si independenta impuse de Codul International de etica al profesionistilor contabili (inclusiv standardele internationale de independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA).

Sumarul procedurilor efectuate

Obiectivul procedurilor pe care le-am planificat și le-am desfășurat a constat în obținerea unei asigurări rezonabile ca formatul electronic al situațiilor financiare individuale este întocmit, sub toate aspectele semnificative, în conformitate cu cerințele Regulamentului ESEF. În desfășurarea evaluării noastre asupra conformității cu cerințele Regulamentului ESEF a formatului electronic (XHTML) de raportare al situațiilor financiare individuale ale Societății, ne-am menținut scepticismul profesional și am aplicat raționamentul profesional. De asemenea:

- am obținut o înțelegere a controlului intern și procesele legate de aplicarea Regulamentului ESEF în ceea ce privește situațiile financiare individuale ale Societății, inclusiv întocmirea situațiilor financiare individuale ale Societății în format XHTML;
- am testat validitatea formatului XHTML aplicat;
- am verificat dacă formatul electronic al situațiilor financiare individuale (XHTML) corespunde situațiilor financiare individuale auditate.

Considerăm ca probele pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza pentru opinia noastră.

Opinie asupra conformității formatului electronic al situațiilor financiare individuale cu cerințele Regulamentului ESEF

Pe baza procedurilor pe care le-am desfășurat, în opinia noastră, formatul electronic al situațiilor financiare individuale este întocmit, sub toate aspectele semnificative, în conformitate cu cerințele Regulamentului ESEF.

În numele,

Ernst & Young Assurance Services SRL
Bd. Ion Mihalache 15-17, etaj 21, București, România
Înregistrat în Registrul Public electronic cu nr. FA77



Nume Auditor / Partener: Alina Dimitriu
Înregistrat în Registrul Public electronic cu nr. AF1272

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Dimitriu Alina
Registrul Public Electronic: AF1272

București, România
29 martie 2024

DECLARATIE

in conformitate cu prevederile art.30 din Legea contabilitatii nr.82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31/12/2023 pentru:

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Judetul: 40--BUCURESTI

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

Numar din registrul comertului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

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

Cod unic de inregistrare: 1553483

Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilitatii nr.82/1991, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al SC Impact Developer& Contractor imi asum raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale individuale la 31/12/2023 si confirm urmatoarele:

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

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

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

Semnatura

DECLARAȚIE

Subsemnății Mihaela Iuliana Urdă, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație, Constantin Sebeșanu, în calitate de Director General și Claudiu Bistriceanu, în calitate de Director Financiar al Impact Developer & Contractor S.A. (în continuare „Societatea”), având în vedere art. 63 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și art. 223 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare,

Prin prezenta declarăm ca, după cunoștințele noastre, situațiile financiar-contabile anuale (individuale și consolidate) la 31 decembrie 2023 întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale Societății și respectiv ale subsidiarelor sale incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare, și Rapoartele Consiliului de Administrație (asupra situațiilor financiare consolidate întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 cu modificările și clarificările ulterioare) cuprind o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor Societății și respectiv ale subsidiarelor sale incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

Președinte al Consiliului de Administrație

Mihaela Iulia Urda

Director General

Constantin Sebeșanu

Director Financiar

Claudiu Bistriceanu