IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATA LA 31 DECEMBRIE 2022

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 ŞI 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

	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	**7**	65.648	15.215
Imobilizări necorporale		534	221
Fond comercial	**27**	3.543	-
Active aferente dreptului de utilizare	**7**	4.317	-
Investiții imobiliare	**8**	653.725	571.882
Total active imobilizate		**727.767**	**587.318**
Active circulante			
Stocuri	**9**	617.698	538.922
Creanțe comerciale și alte creanțe	**10**	25.561	19.127
Plăți în avans și alte active circulante	**10**	17.228	17.008
Numerar si echivalente de numerar	**11**	55.108	42.037
Total active circulante		**715.595**	**617.094**
Total active		**1.443.362**	**1.204.412**
CAPITALURI PROPRII ŞI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	**12**	598.884	401.214
Prime de capital	**12**	40.493	(4.475)
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve	**12**	40.266	14.279
Acțiuni proprii	**13**	(268)	(841)
Rezultatul reportat		197.389	303.676
Capitaluri proprii atribuibile companiei mamă		**879.766**	**716.854**
Participație minoritară	**26**	9.854	-
Total capitaluri proprii		**889.620**	**716.854**
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	**14**	268.855	150.121
Datorii comerciale si alte datorii	**15**	8.476	6.914
Impozit amânat	**21**	81.058	68.490
Total datorii pe termen lung		**358.389**	**225.525**

	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii curente			
Împrumuturi	**14**	118.910	186.912
Datorii comerciale si alte datorii	**15**	36.620	36.527
Datorii contractuale	**15**	39.470	37.306
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	**16**	353	1.288
Total datorii curente		**195.353**	**262.033**
Total datorii		**553.742**	**487.558**
Total capitaluri proprii si datorii		**1.443.362**	**1.204.412**

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă Președinte CA	**Constantin Sebeșanu** Director general	**Claudiu Bistriceanu** Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ŞI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Venituri	**17**	219.199	137.585
Costul vânzărilor		(148.508)	(87.739)
Marja brută		**70.691**	***49.846***
Venituri nete din alte activități		7.306	543
Cheltuieli generale și administrative	**19**	(30.182)	(22.741)
Cheltuieli de comercializare		(5.515)	(6.372)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	**20**	(8.567)	(8.020)
Amortizare	**7**	(2.323)	(1.159)
Câștiguri din investiții imobiliare	**8**	77.660	86.651
Profit din exploatare		**109.070**	***98.748***
Venituri financiare	**21**	11.626	6.881
Cheltuieli financiare	**21**	(17.867)	(10.333)
Rezultatul financiar net (pierdere)	**21**	**(6.241)**	**(3.452)**
Profit înainte de impozitare		**102.829**	***95.296***
Cheltuieli cu impozitul pe profit	**22**	(18.062)	(16.496)
Rezultatul perioadei, din care:		**84.767**	**78.800**
- aferent participației minoritare		(856)	-
- **aferent participației majoritare**		**85.623**	**78.800**
Profitul pe acțiune		**0,0367**	**0,0351**

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă	**Constantin Sebeșanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director general	Director financiar

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Capitaluri atribuibile proprietarilor grupului	Interese minoritare	Total capitaluri
Sold la 1 ianuarie 2022		**401.214**	**(4.475)**	**3.001**	**14.280**	**(841)**	**303.676**	**716.854**	**-**	**716.854**
Elemente ale rezultatului global										
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	**13**		-	-	-		-	-		-
Achiziție acțiuni proprii	**13**	-	-	-	-	(442)	-	(442)		(442)
Plăți pe bază de acțiuni	**13**	-	(1.017)	-	-	1.015	-	(2)		(2)
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	-	-		-
Constituire rezerve legale	**12**	-	-	-	25.986	-	(25.986)	-		-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-		-
Achiziția unei filiale	**27**	-	-	-	-	-	-	-	10.710	10.710
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-		-		-
Sold la 31 decembrie 2022		**598.884**	**40.493**	**3.001**	**40.266**	**(268)**	**197.390**	**879.766**	**9.854**	**889.620**

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021		**272.464**	**65.711**	**3.001**	**13.305**	**(2.675)**	**289.022**	**640.828**
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	7	-	78.793	78.800
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-		
Total alte elemente ale rezultatului global		**-**	**-**		**7**		**78.793**	**78.800**
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	**12**	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.763)	-
Achiziție acțiuni proprii	**13**	(2.500)	(699)	-	-	3.199		-
Plăți pe bază de acțiuni	**13**	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-			-
Constituire rezerve legale		-	-	-	968	-	(968)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-		-	(1.409)	(1.409)
Sold la 31 decembrie 2021		**401.214**	**(4.475)**	**3.001**	**14.279**	**(841)**	**303.676**	**716.854**

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	Note	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Profit net		**84.767**	**78.800**
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		**(42,922)**	**(61.407)**
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	8	(77.660)	(86.651)
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare		(660)	8.462
Reluarea pierderii din depreciere	7	7.757	(2.548)
Amortizare	7	2.323	791
Plăți bazate pe acțiuni	13	1.015	-
Venituri financiare	21	(11.626)	(2.815)
Costuri financiare	21	17.867	6.267
Impozit pe profit	22	18.062	15.087
Ajustări ale fondului de rulment		**(91.158)**	**(69.628)**
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale si altor creanțe	10	(11.981)	(9.500)
Scăderea plăților anticipate		(220)	(61)
Cresterea proprietăților imobiliare (stoc)	9	(84.272)	(107.080)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	15	13.067	51.508
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	16	(935)	621
Impozitul pe venit plătit	22	(6.817)	(5.116)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		**(49.313)**	**(52.235)**
Activități de investiții			
Achizitie de filiale	27	(5.130)	-
Cheltuieli cu investiii imobiliare in curs de dezvoltare	7	(9.749)	(329)
Incasari (achizitii) din investiții imobiliare	8	-	2.158
Achiziție de acțiuni proprii	13	(1.459)	-
Cheltuieli de capital pentru investiții imobiliare finalizate	8	-	(1.365)
Achiziție de imobilizări corporale	8	(40.006)	(30.540)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	7	(569)	(8.361)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	7	816	177
Dobânzi încasate		366	-
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		**(55.731)**	**(38.260)**

	Note	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	14	483.539	197.269
Rambursarea principalului împrumuturilor	14	(422.833)	(117.141)
Încasări din majorare de capital	12	77.732	-
Dividendele plătite	12	(11)	-
Dobândă plătită	14	(20.312)	(6.617)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		**118.115**	**73.511**
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		**13.071**	**(16.984)**
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	**11**	**42.037**	**59.022**
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	**11**	**55.108**	**42.037**

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă	**Constantin Sebeșanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director general	Director financiar

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea" sau „Societatea mamă") și ale filialelor sale (denumite împreună „Grupul") la și pentru perioada din 2022 încheiata la 31 decembrie 2022.

Până la data de 7 iulie 2022, sediul social al Societății a fost Willbrook Platinum Business and Convention Center, Clădirea A, Etaj 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172 - 176, București, Sector 1. Începând cu 8 iulie 2022 noul sediu social al societății este clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia, Nr. 31-41, București, Sector 1.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2021 este prezentată în Nota 12.

Situațiile financiare consolidate ale Societății la 31 decembrie 2022 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreuna cu Societatea "Grupul") după cum urmează:

	Tara de înregistrare	Natura activității	% acționariat la 31 decembrie 2022	% acționariat la 31 decembrie 2021
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%
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
RCTI Company SRL	România	Construcție imobiliară	51,01%	0%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Servicii arhitectura și proiectare	51%	0%

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

In 2021 și în perioada încheiată la 31 decembrie 2022, activitatea grupului Impact Developer & Constructor a constat in principal din dezvoltarea proiectelor rezidențiale Greenfield și Luxuria din București, cât și Boreal Plus din Constanța.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

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

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității, la cost istoric, cu excepția reevaluării anumitor proprietăți care sunt evaluate la valoarea reevaluată sau valoarea justă la sfârșitul fiecărei perioade de raportare, așa cum se explică în politicile contabile de mai jos.

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

(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.

Societatea 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 daca 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) Utilizarea de estimări și raționamente profesionale

Pregătirea acestor Situații financiare Consolidate presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente, estimări si ipoteze care afectează aplicarea politicilor contabile, precum si valoarea recunoscuta a activelor, datoriilor, veniturilor si cheltuielilor. Rezultatele efective pot diferi de valorile estimate.

Estimările si ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic.

(c) Principiul continuității activității

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de pandemia de Covid-19, urmată apoi de războiul

din Ucraina și contextul economic inflaționist actual, au avut un efect larg asupra participanților dintr-o mare varietate de industrii, creând o volatilitate larg răspândita. Grupul a pregătit prognoze, inclusiv anumite aspecte sensibile, ținând cont de principalele riscuri de afaceri. Luând în considerare aceste prognoze, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale Grupului și structura capitalului oferă atât facilitățile necesare, cât și indicatorii necesari pentru a permite Grupului să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni. În consecință, situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității.

Grupul a făcut o evaluare inițială a riscurilor și incertitudinilor. Prin urmare, conducerea a avut în vedere diferite scenarii, luând în considerare următoarele:

- Vânzări și pre-vânzări
- Prețuri
- Costuri
- Evoluții proiecte imobiliare
- Numerar și finanțare externă

În ceea ce privește vânzările, Grupul se așteaptă la o creștere a volumului tranzacțiilor pana la sfârșitul anului 2022 având în vedere stocurile existente si proiectele pe care Grupul le derulează în prezent: Greenfield - Cartierul Teilor, Panoramic, Luxuria Domenii Residence, Boreal Plus Constanța.

Grupul este în proces de obținere a autorizațiilor de construire pentru Greenfield Copou Iași și în diferite etape de negociere cu constructorii și băncile de finanțare pentru acest proiect.

De asemenea, Grupul consideră că un imbold serios în activitatea sa este și finalizarea Greenfield Plaza, un complex multifuncțional care va cuprinde zone de SPA (cu zone de relaxare și 2 piscine), săli de fitness și terenuri de sport, zone comerciale.

Grupul a intrat într-un parteneriat cu Primăria Sector 1 București pentru construcția unei grădinițe și școli publice, cedând către primărie terenul aferent acestor noi construcții.

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

(d) Auditorul IMPACT

ERNST & YOUNG S.R.L. a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 28 aprilie 2022, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2022, 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 2022, 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 şi consolidate ale Societății şi ale filialelor şi 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 9.100 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 şi a Consiliului European.

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. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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 sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Combinări de întreprinderi și fond comercial

Combinările de întreprinderi sunt contabilizate folosind metoda achiziției. Costul unei achiziții este măsurată ca suma totală a contraprestației transferate, care este măsurată la data achiziției echitabile valoarea și valoarea oricăror interese care nu controlează în entitatea achiziționată. Pentru fiecare combinare de afaceri, Grupul alege dacă să evalueze interesele care nu controlează în entitatea dobândită la valoarea justă sau la cota proporțională din activele nete identificabile ale entității dobândite. Costurile legate de achiziție sunt cheltuite ca 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 inputurile dobândite includ o forță de muncă organizată cu abilitățile, cunoștințele sau experiența necesare pentru a efectua acel proces sau contribuie în mod 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.

Atunci când Grupul achiziționează o afacere, evaluează activele și pasivele financiare asumate ca fiind adecvate clasificarea și desemnarea în conformitate cu termenii contractuali, circumstanțele economice și condițiile pertinente la data achiziției. Aceasta include separarea derivaților încorporați în gazdă contracte de către entitatea dobândită.

Orice contraprestație contingentă care urmează să fie transferată de către dobânditor va fi recunoscută la valoarea justă la data achiziției. Contraprestația contingentă clasificată drept capitaluri proprii nu este reevaluată și ulterior acesteia decontarea este contabilizată în capitalul propriu. Contraprestație contingentă clasificată ca activ sau pasiv care este un instrument financiar și, în sfera de aplicare a IFRS 9 Instrumente financiare, este evaluat la valoarea justă cu modificările valorii juste recunoscute în situația profitului sau pierderii în conformitate cu IFRS 9. Altele contraprestația contingentă care nu intră în domeniul de aplicare al IFRS 9 este măsurată la valoarea justă la fiecare raportare data cu modificările valorii juste recunoscute în profit sau pierdere.

Fondul comercial este evaluat inițial la cost (fiind excesul din totalul contraprestației transferate și suma recunoscută pentru interesele care nu controlează și orice participare anterioară deținută peste valoarea netă identificabilă activele dobândite și pasivele asumate). Dacă valoarea justă a activelor nete dobândite depășește contraprestația totală transferată, Grupul reevaluează dacă a identificat corect toate activele dobândite și toate datoriile asumate și revizuiește procedurile utilizate pentru măsurarea sumelor să fie recunoscute la data achiziției. În cazul în care reevaluarea duce în continuare la un exces din valoarea justă a net activele dobândite peste contraprestația totală transferată, atunci câștigul este recunoscut în profit sau pierdere.

După recunoașterea inițială, fondul comercial este evaluat la cost minus orice pierderi din depreciere acumulate. Pentru scopul testării deprecierii, fondul comercial achiziționat într-o combinare de întreprinderi este, de la data achiziției, alocate fiecărei unități generatoare de numerar ale Grupului despre care se așteaptă

să beneficieze de pe urma combinării, indiferent dacă alte active sau datorii ale entității dobândite sunt atribuite acelor unități.

În cazul în care fondul comercial a fost alocat unei unități generatoare de numerar (UCG) și o parte a operațiunii din cadrul acelei unități este cedat, fondul comercial asociat operațiunii cedate este inclus în valoarea contabilă a operațiunea la determinarea câștigului sau pierderii la cedare. Fondul comercial dispus în aceste circumstanțe este măsurată pe baza valorilor relative ale operațiunii cedate și a părții din unitatea generatoare de numerar reținut.

(b) Investiții măsurate prin metoda punerii în echivalență

Investițiile măsurate prin metoda punerii în echivalență ale Grupului constă în investiții în entități asociate. Entitățile asociate sunt acele entități asupra cărora Grupul exercită o influență semnificativă dar nu deținea controlul asupra politicilor financiare și operaționale.

Entitățile asociate sunt contabilizate folosind metoda punerii în echivalență. Acestea sunt recunoscute inițial la cost, care include și costul tranzacțiilor. După recunoașterea inițială, în situațiile financiare consolidate, Grupul recunoaște proporțional profitul și pierderea, precum și alte elemente ale rezultatului global al entității asociate, până la data la care încetează influența semnificativă.

(c) Moneda străină

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.

(e) Imobilizări corporale

Terenurile și construcțiile deținute pentru utilizare în producție sau în scopuri administrative sunt prezentate în situația poziției financiare la valoarea cost minus amortizarea cumulată și pierderile acumulate din depreciere.

Orice creștere a reevaluării care rezultă din reevaluarea terenurilor și construcțiilor este creditată în rezerva de reevaluare a imobilizării, cu excepția cazului în care reia o scădere din reevaluare pentru același activ recunoscut anterior drept cheltuială, caz în care majorarea este înregistrată în contul de profit sau pierdere în măsura în care scăderea a fost înregistrată anterior pe cheltuieli. O reducere a valorii contabile din reevaluarea unor astfel de terenuri și construcții este înregistrată drept cheltuială în măsura în care depășește soldul, dacă este cazul, deținut în rezerva de reevaluare a imobilizărilor legate de o reevaluare anterioară a acelui activ.

Deprecierea construcțiilor reevaluate este recunoscută în contul de profit sau pierdere. La vânzarea sau cedarea ulterioară a unei proprietăți reevaluate, excedentul de reevaluare atribuit, rămas în rezerva de reevaluare a imobilizării, este transferat direct în rezultatul reportat.

Terenul nu se amortizează.

Instalațiile și echipamentele sunt prezentate la cost minus amortizarea cumulată și pierderea acumulată din depreciere.

Amortizarea este recunoscută astfel încât să elimine costul sau evaluarea activelor (altele decât terenurile și proprietățile aflate în construcție) minus valorile reziduale pe parcursul duratei lor de viață utilă, folosind metoda liniară, după cum urmează:

Durata de viață utilă estimată a imobilizărilor corporale este după cum urmează

- construcții 40 de ani
- instalații, echipamente și mijloace de transport 3–5 ani
- mobilier si alte active 3–12 ani

Duratele estimate de viață utilă, valorile reziduale și metoda de amortizare sunt revizuire la fiecare dată de raportare.

Grupul evaluează, la fiecare dată de raportare, dacă există un indiciu că un activ poate fi afectat. Dacă există o indicație sau atunci când este necesară testarea anuală a deprecierii pentru un activ, grupul estimează suma recuperabilă a activului. Suma recuperabilă a unui activ este cea mai mare dintre valoarea justă a unui activ sau a CGU mai puțin costurile de casare și valoarea acesteia în utilizare. Suma 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 CGU depășește suma recuperabilă, activul este considerat afectat și este prezentat la suma recuperabilă.

În evaluarea valorii de utilizare, fluxurile de numerar viitoare estimate sunt reduse la valoarea lor actuală folosind o rată de discount care reflectă evaluările curente ale pieței cu privire la valoarea în timp a banilor și riscurile specifice activului. Pentru a determina valoarea justă mai puțin costurile de casație, se iau în considerare tranzacțiile recente pe piață. Dacă nu se pot identifica astfel de tranzacții, se utilizează un model de evaluare adecvat. Aceste calcule sunt coroborate de multiplii de evaluare, prețurile acțiunilor citate pentru companii tranzacționate public sau alți indicatori de valoare justă disponibilă.

Grupul își bazează calculul deprecierii pe cele mai recente bugete și calcule de prognoză, care sunt pregătite separat pentru fiecare CGU -uri ale grupului la care sunt alocate activele individuale. Aceste bugete și calcule de prognoză acoperă, în general, o perioadă de cinci ani. O rată de creștere pe termen lung este calculată și aplicată pentru proiectele fluxurilor de numerar viitoare după al cincilea an. Pierderile de depreciere ale operațiunilor continue sunt recunoscute în Declarația de profit sau pierdere în categoriile de cheltuieli în concordanță cu funcția activului afectat, cu excepția proprietăților reevaluate anterior cu reevaluarea preluată la Situația consolidată a profitului sau pierderii şi altor elemente ale rezultatului global. Pentru astfel de proprietăți, deprecierea este recunoscută în Situația consolidată a profitului sau pierderii şi altor elemente ale rezultatului global până la valoarea oricărei reevaluări anterioare.

Pentru active, cu excepția fondului comercial, se face o evaluare la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă există o indicație că pierderile de depreciere recunoscute anterior nu mai există sau au scăzut. Dacă există o astfel de indicație, grupul estimează suma recuperabilă a activului sau CGU. O pierdere de depreciere recunoscută anterior este inversată numai dacă a existat o modificare a ipotezelor utilizate pentru a determina suma recuperabilă a activului de la recunoașterea ultimei pierderi de depreciere. Reversarea este limitată, astfel încât valoarea contabilă a activului să nu depășească suma recuperabilă și nici să depășească suma contabilă care ar fi fost determinată, netă de depreciere, dacă nu ar fi fost recunoscute pierderi de depreciere pentru activ în anii precedenți. O astfel de inversare este recunoscută în situația de profit sau pierdere, cu excepția cazului în care activul este raportat la o sumă reevaluată, caz în care inversarea este

tratată ca o creștere de reevaluare. Fondul comercial este testat pentru depreciere anual la 31 decembrie și când circumstanțele indică faptul că valoarea contabilă poate fi afectată.

Deprecierea este determinată pentru fondul comercial prin evaluarea cantității recuperabile a fiecărui CGU (sau a grupului de CGU) la care se referă fondul comercial. Atunci când valoarea recuperabilă a CGU este mai mică decât suma contabilă, este recunoscută o pierdere de depreciere. Pierderile de depreciere referitoare la fondul comercial nu pot fi inversate în perioadele viitoare. Activele necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată, sunt testate pentru depreciere anual la 31 decembrie la nivelul CGU, după caz, și când circumstanțele indică faptul că valoarea de transport poate fi afectată. Grupul evaluează unde riscurile climatice ar putea avea un impact semnificativ, cum ar fi introducerea legislației privind reducerea emisiilor care poate crește costurile de fabricație. Aceste riscuri în raport cu problemele legate de climă sunt incluse ca ipoteze cheie în care au impact semnificativ asupra măsurii sumei recuperabile, aceste presupuneri au fost incluse în prognozele fluxului de numerar în evaluarea sumelor de valoare în utilizare.

(f) Imobilizări necorporale achiziționate separat

Imobilizările necorporale cu o durată de viață utilă determinată, achiziționate separat, sunt înregistrate la cost minus amortizarea acumulată și pierderile acumulate din depreciere. Amortizarea este recunoscută pe bază liniară pe durata de viață utilă estimată. Durata de viață utilă estimată și metoda de amortizare sunt revizuite la sfârșitul fiecărei perioade de raportare, orice modificări ale estimării fiind contabilizate prospectiv. Imobilizările necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată dobândite separat sunt înregistrate la cost minus pierderile acumulate din depreciere.

(g) Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare, care reprezintă proprietăți deținute pentru a obține chirii și / sau pentru aprecierea capitalului (inclusiv proprietățile aflate în construcție pentru astfel de scopuri), sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacționare. În urma recunoașterii inițiale, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă.

Toate investițiile imobiliare ale Grupului deținute pentru a obține chirii sau pentru aprecierea capitalului sunt înregistrate ca investiții imobiliare și sunt evaluate utilizând modelul valorii juste. Câștigurile sau pierderile care rezultă din modificările valorii juste ale investițiilor imobiliare sunt incluse în contul de profit sau pierdere în perioada în care apar.

Atunci când destinația unei proprietăți se schimbă, astfel încât este reclasificată în imobilizări corporale sau stocuri, valoarea sa justă de la data reclasificării devine costul imobilizării pentru înregistrare ulterioară.

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

Conducerea Societății evaluează regulat cea mai buna folosința a terenurilor – investiții imobiliare. Transferul din investiții imobiliare în stocuri este realizat aproape de data începerii construcției după ce au fost obținute toate avizele necesare, a fost finalizat un concept detaliat al proiectului și au fost făcuți pași importanți în identificarea constructorilor și finanțării proiectului.

(h) Stocuri

Stocurile sunt prezentate la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Costul cuprinde

materiale directe și, unde este cazul, cheltuielile directe cu forța de muncă și costurile indirecte de producție suportate pentru aducerea stocurilor în locația și starea lor actuală. Valoarea realizabilă netă reprezintă prețul de vânzare estimat minus toate costurile estimate de finalizare și costurile de comercializare, vânzare și distribuție.

Evaluarea la data intrării în societate a stocurilor se face utilizând următoarele tehnici:

- ✓ Proprietăți rezidențiale identificare specifică
- ✓ Terenuri identificare specifica
- ✓ Alte stocuri primul intrat, primul ieșit (FIFO)

(i) Creanțe comerciale și de altă natură

Creanțele comerciale obișnuite, cu excepția instrumentelor financiare derivate, nu poartă dobândă și sunt evaluate la valoarea nominală redusă cu provizioanele corespunzătoare pentru sumele nerecuperabile estimate. Valoarea contabilă a tranzacțiilor comerciale și a altor creanțe exprimate în valută străină este determinată în acea monedă străină și convertită la cursul spot la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

(j) Active financiare

Grupul derecunoaşte un activ financiar numai atunci când expiră drepturile contractuale asupra fluxurilor de numerar generate de activ sau când transferă activul financiar și aproape toate riscurile și beneficiile dreptului de proprietate către o altă entitate. Dacă Grupul nu transferă și nici nu păstrează în mod substanțial toate riscurile și beneficiile dreptului de proprietate și continuă să controleze activul transferat, Grupul recunoaște deținerea rămasă în activ și obligația aferentă pentru sumele pe care ar putea să le plătească. Dacă Grupul păstrează în mod substanțial toate riscurile și beneficiile deținerii unui activ financiar transferat, Grupul continuă să recunoască activul financiar și recunoaște, de asemenea, un împrumut garantat pentru încasările primite.

(k) Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar cuprind numerarul deținut de Grup, precum și depozitele bancare pe termen scurt cu scadență inițială de mai puțin de trei luni și sunt supuse unui risc scăzut de modificare a valorii.

(l) Capitalul social

Acțiuni ordinare
Acțiunile ordinare sunt clasificate ca parte a capitalurilor proprii. Costurile suplimentare direct atribuibile emisiunii acțiunilor ordinare sunt recunoscute ca o reducere a capitalurilor proprii la valoarea netă de efectele fiscale.

Răscumpărarea și reemiterea capitalului social (acțiuni de trezorerie)
Atunci când capitalul social recunoscut ca parte a capitalurilor proprii este răscumpărat, valoarea contraprestației plătite, care include și alte costuri direct atribuibile, netă de efectele fiscale, este recunoscută ca o reducere a capitalurilor proprii. Acțiunile răscumpărate sunt clasificate ca acțiuni de trezorerie și sunt prezentate ca o rezervă privind acțiunile proprii. Atunci când acțiunile de trezorerie sunt vândute sau re-emise ulterior, suma încasată este recunoscută ca o creștere a capitalurilor proprii iar surplusul sau deficitul înregistrat în urma tranzacției este prezentat ca primă de emisiune.

(m) Dividende

Dividendele sunt recunoscute ca datorie în perioada în care este aprobată repartizarea lor.

(n) Acțiuni proprii

Acțiunile proprii constau din acțiuni de trezorerie și acțiuni deținute în cadrul unui plan de beneficii al angajaților. Grupul are un plan de beneficii al angajaților pentru a satisface exercitarea opțiunilor de achiziție de acțiuni care au fost acordate în cadrul schemelor de opțiuni de achiziție de acțiuni ale grupului.

Acțiunile proprii sunt recunoscute la cost ca o deducere din capitalurile proprii ale acționarilor. O contraprestație ulterioară primită pentru vânzarea unor astfel de acțiuni este, de asemenea, recunoscută în capitalurile proprii, diferența dintre veniturile din vânzare față de costul inițial fiind recuperată în rezultatul reportat. Niciun câștig sau pierdere nu este recunoscut(ă) în declarațiile de performanță privind tranzacțiile cu acțiuni proprii.

(o) Împrumuturi

Împrumuturile bancare purtătoare de dobândă și descoperitul de cont sunt înregistrate pe măsura încasărilor, net de orice costurile de acordarea directe.

Costurile îndatorării

Costurile îndatorării care pot fi atribuite direct achiziției, construcției sau producției de active cu ciclu lung de producție, care sunt active care necesită în mod necesar o perioadă substanțială de timp pentru a fi gata pentru utilizarea dorită sau pentru vânzare, sunt adăugate la costul acestor active, până când activele sunt în mod substanțial pregătite pentru utilizarea dorită sau vânzare.
Costurile îndatorării aferente împrumuturilor generale se capitalizează in valoarea activelor care se califica pentru acest lucru (conform IAS 23). Rata aplicabila pentru capitalizare este rata medie ponderata a dobânzii împrumuturilor obținute de companie.

Veniturile din investiții obținute din investiția temporară a anumitor împrumuturi care vor fi folosite pe activele cu ciclu lung de producție se deduc din costurile îndatorării eligibile pentru capitalizare.

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

(p) Datorii comerciale și de altă natură

Datoriile comerciale obișnuite nu sunt purtătoare de dobândă și sunt prezentate la valoarea nominală.

Datoriile comerciale pe termen lung, în special cele legate de terenuri, sunt înregistrate la valoarea justă la data achiziționării activului la care se referă. Reducerea la valoarea nominală este amortizată pe parcursul perioadei de creditare și înregistrată la costuri de finanțare. Valoarea contabilă a datoriilor comerciale și a altor datorii care sunt denominate în monedă străină este determinată în acea monedă străină și convertită la cursul spot la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

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

(q) Contracte de leasing

Grupul analizează la început de contract măsura în care un contract este, sau conține un leasing. Anume, măsura în care contractul conferă dreptul de utilizare a unui activ identificabil pentru o perioadă de timp în schimbul contravalorii.

Grupul aplică o singură abordare de recunoaștere și măsurare pentru toate leasing-urile, cu excepția leasing-urilor pe termen scurt și a activelor de valoare mică. Grupul recunoaște datorii de leasing pentru plățile de

leasing și dreptul de utilizare a activelor reprezentând dreptul de utilizare a activului care stă la baza. i) Dreptul de utilizare a activelor Grupul recunoaște dreptul de utilizare a activelor la data de început a unui leasing (i.e. data la care activul care stă la bază este disponibil pentru a fi utilizat). Dreptul de utilizare a activelor este măsurat la cost excluzând amortizarea acumulată și pierderi din depreciere și ajustat pentru orice remăsurarare a datoriei de leasing. Costul dreptului de utilizare a activelor include suma datoriei de leasing recunoscute costuri directe inițiale înregistrate și plați de leasing efectuate la sau înainte data de început excluzând orice beneficii de leasing primite. Dreptul de utilizare a activelor este amortizat liniar pe durata cea mai mică dintre perioada de leasing și durata de viață estimată a activelor, după cum urmează:

• Terenuri și clădiri: 1 -3 ani
• Alte echipamente: 1 -3 ani

Dacă dreptul de proprietate al unui activ închiriat este transferat Grupului la sfârșitul duratei de leasing sau costul reflectă exercitarea unei opțiuni de achiziție, amortizarea este calculată utilizând durata de viață estimată a activului. Durata contractului de leasing a fost considerată perioadă irevocabilă a contractului de leasing, fără a lua în considerare opțiunea de prelungire. Dreptul de utilizare a activelor face de asemenea scopul deprecierii.

La data de început a leasingului, Grupul recunoaște datoriile de leasing măsurate la valoarea curentă a plăților de leasing ce urmează a fi făcute pe durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (incluzând plăți fixe ca substanță) excluzând orice beneficii de leasing de primit, plăți de leasing variabile care depind de un indice sau o rată și sume așteptate a fi plătite conform 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 ale penalităților pentru terminarea contractului de leasing, dacă durata de leasing reflectă opțiunea grupului de terminare a contractului de leasing. Plățile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rată sunt recunoscute drept cheltuială în perioada în care evenimentul sau condițiile care determină plățile au loc.

Pentru calcularea valorii curente a plăților de leasing, Grupul utilizează rata de împrumut incrementală la data de început a leasingului pentru ca rata dobânzii implicite a leasingului nu este imediat determinabilă.

Ulterior datei de început, suma datoriei de leasing este mărită pentru a reflecta creșterea dobânzii și diminuarea pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a datoriei de leasing este remăsurată dacă există o modificare, schimbare a duratei de leasing, o schimbare a plăților de leasing (schimbare a plăților viitoare rezultate dintr-o schimbare a unui indice sau rate utilizate pentru determinarea acelor plăti de leasing) sau o schimbare în evaluarea unei opțiuni de achiziție a activului care este subiectul contractului de leasing. Datoriile aferente contractelor de leasing sunt incluse în Nota 15 Datorii comerciale și alte datorii.

(r) Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Grupul are o obligație curentă (legală sau implicită) ca rezultat al unui eveniment trecut, când este probabil ca Grupul să fie obligat să-și deconteze această obligație, și poate fi făcută o estimare credibilă privind valoarea obligației.

Suma recunoscută ca provizion este cea mai bună estimare a contraprestației necesare pentru decontarea obligației prezente la data raportării, luând în considerare riscurile și incertitudinile legate de obligație.

În cazul în care un provizion este evaluat utilizând fluxurile de numerar estimate pentru a deconta obligația prezentă, valoarea contabilă reprezintă valoarea actualizată a acestor fluxuri de trezorerie (atunci când efectul valorii în timp a banilor este semnificativ).

Atunci când se așteaptă ca unele dintre sau toate beneficiile economice necesare pentru decontarea unui provizion să fie recuperate de la o terță parte, o creanță este recunoscută ca un activ dacă este aproape sigur că va fi rambursată, iar valoarea creanței poate fi evaluată în mod credibil.

(s) Venituri

Veniturile sunt recunoscute atunci când clientul dobândește controlul asupra bunurilor sau serviciilor prestate, la suma care reflectă prețul pe care Grupul se așteaptă să îl primească în schimbul acestor bunuri sau servicii. Veniturile sunt recunoscute la valoarea justă a serviciilor prestate sau a bunurilor livrate, net de TVA, accize sau alte impozite aferente vânzării.

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

(i) Venituri din vânzare de proprietăți rezidențiale
Veniturile din vânzarea de proprietăți rezidențiale în cursul normal al activității sunt evaluate la valoarea justă a contraprestației încasate sau de încasat la finalizare. Veniturile sunt recunoscute atunci când riscurile și avantajele semnificative aferente dreptului de proprietate au fost transferate clientului, acest lucru fiind considerat atunci când titlul de proprietate revine clientului la finalizarea legală, iar costurile aferente și eventuala returnare a bunurilor pot fi estimate în mod credibil. Acesta este momentul în care sunt respectate toate obligațiile de îndeplinire conform prevederilor IFRS 15 și nu există o implicare permanentă în gestionarea bunurilor, iar valoarea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil. Dacă este probabil ca anumite rabaturi să fie acordate și valoarea lor poate fi evaluată în mod credibil, atunci acestea sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor atunci când veniturile din vânzări sunt recunoscute. Nu este considerată o componentă semnificativă a finanțării 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 semnificative.

(ii) Venituri din facturarea utilităților
Veniturile din facturările de utilități sunt recunoscute la momentul realizării lor, împreună cu cheltuielile cu utilități facturate de către furnizori. Grupul refacturează utilitățile adăugând o marjă de profit, sub forma unor costuri de administrare. Utilitățile se facturează pentru proprietățile închiriate, și pentru proprietățile vândute cu plată integrală, până în momentul în care cumpărătorul încheie contracte cu furnizorii de utilități în nume propriu.

(t) Impozitare

Taxa de impozitare reprezintă suma impozitului plătit în prezent și impozitul amânat.

Impozitul curent
Impozitul plătit în prezent se bazează pe profitul impozabil pentru anul respectiv. Venitul impozabil diferă de profitul înaintea impozitării așa cum este raportat în contul de profit și pierdere, deoarece exclude elementele de venit sau de cheltuieli care sunt impozabile sau deductibile în alți ani și exclude în plus elementele care nu sunt niciodată impozabile sau deductibile.
Impozitul curent se calculează utilizând cotele de impozitare care au fost adoptate sau substanțial adoptate la data bilanțului.

Impozitul amânat
Impozitul amânat este impozitul care se așteaptă să fie plătibil sau recuperabil pe baza diferențelor dintre valorile contabile ale activelor și pasivelor din situațiile financiare și bazele fiscale corespunzătoare utilizate în calculul profitului impozabil și este contabilizat utilizând metoda pasivului bilanțier.

Datoriile cu impozitul amânat sunt, în general, recunoscute pentru toate diferențele temporare impozabile, iar

activele privind impozitul amânat sunt recunoscute în măsura în care este probabil ca profiturile impozabile să fie disponibile, la care se pot aplica diferențe temporare deductibile.

Aceste active și datorii nu sunt recunoscute dacă diferența temporară provine din fondul comercial sau din recunoașterea inițială (cu excepția combinărilor de întreprinderi) a altor active și pasive dintr-o tranzacție care nu afectează nici profitul fiscal, nici profitul contabil.

Datoriile cu impozitul amânat sunt, de asemenea, recunoscute pentru diferențele temporare impozabile generate de investițiile în filiale și interesele în asociațiile în participațiune, cu excepția cazurilor în care Grupul este capabil să controleze reluarea diferenței temporare și este probabil ca diferența temporară să nu fie reluată în viitorul previzibil.

Impozitul amânat este evaluat pe bază neactualizată utilizând ratele de impozitare și legile care au fost ulterior adoptate sau adoptate în mod substanțial 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 să existe suficient profit impozabil care să permită recuperarea totală sau parțială a activului. Impozitul amânat este debitat sau creditat în contul de profit și pierdere, cu excepția cazului în care se referă la elemente debitate sau creditate direct în alte elemente ale rezultatului global sau în capitalurile proprii, caz în care impozitul amânat este, de asemenea, tratat în alte elemente ale rezultatului global sau în capitalurile proprii.

(u) Plata pe bază de acțiuni

Grupul a aplicat cerințele IFRS 2 „Plata pe bază de acțiuni". Grupul face plăți pe bază de acțiuni cu decontare pe bază de capital anumitor angajați. Plățile pe bază de acțiuni decontate pe bază de capital sunt evaluate la valoarea justă la data acordării. Valoarea justă este înregistrată pe cheltuieli pe bază liniară pe perioada intrării în drepturi, pe baza estimării de către Grup a acțiunilor care vor deveni legitime în cele din urmă după ajustarea efectului condițiilor de intrare în drepturi care nu depind de prețul pieței.

(v) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

Funcția de administrare a riscurilor în cadrul Grupului se referă la riscurile financiare. Riscurile financiare sunt riscuri generate de instrumentele financiare la care este expus Grupul în timpul sau la sfârșitul perioadei de raportare. Riscul financiar cuprinde riscul de piață (inclusiv riscul de rată a dobânzii și alte riscuri de preț), riscul de credit și riscul de lichiditate. Obiectivele principale ale funcției de administrare a riscului financiar sunt stabilirea limitelor de risc și - apoi asigurarea că expunerea la riscuri rămâne în aceste limite.

(w) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

(a) o obligație potențială apărută ca urmare a unor evenimente anterioare și a cărei existență va fi confirmată doar de apariția sau ne apariția unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu sunt în totalitate controlate de Grup; sau

(b) o obligație curentă apărută ca urmare a unor evenimente anterioare, dar care nu este recunoscută deoarece:
   i. este improbabil că pentru decontarea acestei obligații vor fi necesare ieșiri de resurse încorporând beneficii economice; sau
   ii. valoarea obligației nu poate fi evaluată suficient de credibil.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute în situațiile financiare ale Grupului, ci sunt prezentate, cu excepția cazului în care posibilitatea unei ieșiri de resurse care încorporează beneficii economice este scăzută.

Un activ contingent este un potențial activ care provine din evenimente anterioare și a cărui existență va fi confirmată numai de apariția sau de absența unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure care nu sunt în totalitate sub controlul Grupului.

Un activ contingent nu este recunoscut în situațiile financiare ale Grupului, dar este prezentat atunci când este probabilă o intrare de beneficii economice.

(x) Evenimente ulterioare

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

(y) Raportarea pe segmente

Grupul operează numai în România. Principalul segment de operare se referă la dezvoltarea imobiliară.

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

În aplicarea politicilor contabile ale Grupului, descrise în Nota 4, directorii sunt obligați să facă judecăți (altele decât cele care implică estimări) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și să facă estimări și ipoteze cu privire la valorile contabile ale activelor și pasivelor care nu sunt ușor evidente din alte surse. Estimările și ipotezele asociate se bazează pe experiența istorică și pe alți factori care sunt considerați relevanți.

Rezultatele efective pot fi diferite de aceste estimări. Estimările și ipotezele pe care acestea se bazează sunt revizuite în permanență. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea este revizuită dacă revizuirea afectează numai acea perioadă sau în perioada revizuirii și în perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioadele curente, cât și cele 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 2021. 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 in 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 septembrie 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 din Bd. Ghencea și Bd. Barbu Văcărescu, managementul considera că aceste active sunt recunoscute în investiții imobiliare și înregistrate la valoarea justă la data situațiilor financiare pana la începerea demersurilor pentru dezvoltarea unui proiect pe aceste terenuri.

- Pentru o parte din terenul din Greenfield, conducerea consideră că o posibilă dezvoltare nu va începe - în următorii trei/patru ani de la data bilanțului. În consecință, aceste active continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.

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 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 trebuie să îl recunoască din creșterile înregistrate într-o anumită perioadă, Grupul trebuie să aloce costuri de dezvoltare la nivel de amplasament între unitățile vândute în anul în curs și cele care vor fi vândute în anii următori. Practica în acest domeniu variază în ceea ce privește metodele folosite, existând un grad inerent de incertitudine în efectuarea acestor evaluări. În cazul în care apar modificări în planurile de dezvoltare viitoare față de cele anticipate în prezent, atunci ar rezulta fluctuații în recunoașterea costurilor și a profitului în diverse etape ale proiectului.

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Modificări ale politicilor contabile si informațiilor de prezentat

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele din exercițiul financiar precedent, cu excepția următoarelor amendamente ale standardelor IFRS care au fost adoptate de Grup la 1 ianuarie 2022.

IFRS 3 Combinări de întreprinderi; IAS 16 Imobilizări corporale; IAS 37 Provizioane, datorii contingente și active contingente, precum și proiectul pentru îmbunătățiri anuale 2018-2020 (amendamente). Modificările intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2022, fiind permisă adoptarea anticipata. IASB a emis amendamente la standardele IFRS, după cum urmează:

- IFRS 3 Combinări de întreprinderi (amendamente) actualizează o referință în IFRS 3 la versiunea anterioară a Cadrului conceptual de raportare financiară al IASB la versiunea actuală emisă în 2018, fără a modifica semnificativ cerințele contabile pentru combinările de întreprinderi.

- IAS 16 Imobilizări corporale (amendamente) interzice unei entități să deducă din costul imobilizărilor corporale orice încasări din vânzarea de bunuri produse in timp ce respectivul activ este adus în locația și în condițiile necesare pentru ca acesta să poată funcționa conform deciziei conducerii. În schimb, o entitate recunoaște astfel de venituri din vânzări și costurile cu vânzarea în contul de profit sau pierdere.
- IAS 37 Provizioane, Datorii Contingente și Active Contingente (amendamente) specifică ce costuri include o entitate în determinarea costului îndeplinirii unui contract pentru a determina dacă un contract este oneros. Conform amendamentelor costurile care se referă direct la un contract de furnizare de bunuri sau servicii includ atât costuri incrementale cât și o alocare a costurilor direct legate de activitățile contractuale.

- Îmbunătățirile anuale 2018-2020 fac modificări minore la IFRS 1 Adoptarea pentru prima dată a standardelor internaționale de raportare financiară, IFRS 9 Instrumente financiare, IAS 41 Active biologice și exemplele ilustrative care însoțesc IFRS 16 Contracte de leasing

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 16 Contracte de leasing-Covid 19 Concesiuni de chirie aferente după 30 iunie 2021 (amendamente)

Amendamentele se aplică perioadelor anuale de raportare care încep la sau după 1 aprilie 2021, cu adoptarea anticipata permisă, inclusiv în situațiile financiare care nu au fost încă autorizate pentru a fi publicate la data emiterii amendamentelor. În martie 2021, prin amendamentele aduse, Consiliul oferă scutire locatarilor de la aplicarea prevederilor IFRS 16 pentru modificările care apar ca o consecință directă a pandemiei covid-19. În urma modificării, soluția practică se aplică acum concesiilor privind chiria pentru care orice reducere a ratelor afectează numai plățile datorate inițial până la sau înainte de 30 iunie 2022, cu condiția să fie îndeplinite celelalte condiții de aplicare a măsurii practice.

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare

Standardul este în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă, cu condiția ca entitatea să aplice, de asemenea, IFRS 9 Instrumente financiare la sau înainte de data la care aplică pentru prima dată IFRS 17. Acesta este un nou standard de contabilitate pentru contractele de asigurare, care acoperă recunoașterea, măsurarea si cerinte de prezentare. IFRS 17 se aplică tuturor tipurilor de contracte de asigurare emise, precum și anumitor garanții și instrumente financiare cu participare discreționară. Societatea/grupul nu are contracte în domeniul de aplicare al IFRS 17; prin urmare aplicarea acestui standard nu are impact asupra performanței financiare, poziției financiare sau fluxurilor de numerar ale companiei/grupului.

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

Amendamentele sunt efective pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu adoptarea anticipata permisă și vor trebui aplicate retroactiv în conformitate cu IAS 8. Obiectivul modificărilor este de a clarifica principiile din IAS 1 pentru clasificarea datoriilor ca fiind curente sau pe termen lung. Amendamentele clarifică semnificația dreptului contractual de a amâna decontarea unei datorii, cerința ca acest drept să existe la sfârșitul perioadei de raportare, faptul că intenția conducerii cu privire la o eventuala decontare nu afectează clasificarea, precum si faptul ca opțiunile contrapartidei care ar putea duce la decontare pe baza de instrumente de capitaluri proprii nu afectează clasificarea. De asemenea, conform amendamentelor numai clauzele din contractele de împrumut pe care o entitate trebuie să le respecte la sau înainte de data de raportare vor afecta clasificarea unei datorii. De asemenea, sunt necesare prezentări suplimentare de informații pentru datorii pe termen lung reprezentate de contracte de împrumut in care exista clauze care trebuie respectate în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare. Amendamentele nu au fost încă aprobate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, fiind permisă adoptarea anticipată. Amendamentele oferă îndrumări cu privire la aplicarea raționamentelor de materialitate cu privire la cerințele de prezentare a politicilor contabile. În special, modificările la IAS 1 înlocuiesc cerința de a prezenta politici contabile „semnificative" cu o cerință de a prezenta politici contabile „materiale". De asemenea, în Declarația practică sunt adăugate îndrumări și exemple ilustrative pentru a ajuta la aplicarea conceptului de materialitate atunci când se fac raționamente cu privire la politicile contabile de prezentat. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IAS 8 Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori: definiția estimărilor contabile (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă și se aplică modificărilor politicilor contabile și modificărilor estimărilor contabile care au loc la sau după începutul perioadei respective. Modificările introduc o definiție a estimărilor contabile si anume valorile monetare din situațiile financiare care sunt supuse incertitudinii de măsurare, dacă acestea nu rezultă dintr-o corecție a erorii perioadei anterioare. De asemenea, amendamentele clarifică ce sunt modificările estimărilor contabile și cum diferă acestea de modificările politicilor contabile și corecții de erori. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IAS 12 Impozit pe profit: Impozit amânat aferent activelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, fiind permisă adoptarea anticipata. Amendamentele restrâng domeniul de aplicare și oferă o claritate suplimentară cu privire la excepția de recunoaștere inițială conform IAS 12 și specifică modul în care entitățile ar trebui să contabilizeze impozitul amânat aferent activelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție, cum ar fi contractele de leasing și obligațiile de restaurare a amplasamentului. Modificările clarifică faptul că, în cazul în care plățile care sting o datorie sunt deductibile din punct de vedere fiscal, este un aspect de judecată, având în vedere legislația fiscală aplicabilă, dacă astfel de deduceri sunt atribuibile în scopuri fiscale datoriei sau activului aferent tranzacției. Conform modificărilor, excepția de recunoaștere inițială nu se aplică tranzacțiilor care, la recunoașterea inițială, dau naștere la diferențe temporare care sunt in egala măsura impozabile și deductibile. Se aplică numai dacă recunoașterea unui activ și a unei datorii de leasing dau naștere la diferențe temporare impozabile și deductibile care nu sunt egale. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IFRS 16 Contracte de leasing: Datoria din leasing intr-un contact de tip vânzare si preluare înapoi in leasing (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu adoptarea anticipata permisă. Modificările sunt menite să îmbunătățească cerințele pe care un vânzător-locatar le folosește în măsurarea datoriilor din leasing care decurg dintr-o tranzacție de vânzare și preluare înapoi in leasing conform IFRS 16, în timp ce nu modifică contabilizarea contractelor de leasing care nu au legătură cu tranzacțiile de vânzare și preluare înapoi in leasing. În special, vânzătorul-locatar determină „plăți de leasing" sau „plăți de leasing revizuite" în așa fel încât locatarul-vânzător să nu recunoască nicio sumă din câștigul sau pierderea care are legătură cu dreptul de utilizare pe care îl păstrează. Aplicarea acestor cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască, în contul profit sau pierdere, orice câștig sau pierdere legata de încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing. Un vânzător-locatar aplică modificarea retroactiv, în conformitate cu IAS 8, tranzacțiilor de vânzare și preluare înapoi in leasing încheiate după data aplicării inițiale, fiind începutul perioadei anuale de raportare în care o entitate a aplicat pentru prima dată IFRS 16. Amendamentele nu au fost încă aprobate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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 2022	**20.601**	**3.801**	**1.703**	**8.674**	**34.779**
Achiziții	2.527	869	1.280	569	5.245
Combinări de întreprinderi	8.409	221	318	-	8.948
Transferuri	52.369	-	-	(7.150)	45.219
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**

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2021	**21.483**	**3.201**	**1.539**	**286**	**26.509**
				-	
Achiziții	1.206	828	178	8.883	11.095
Transferuri	495	-	-	(495)	-
Cedări	(2.583)	(228)	(14)	-	(2.825)
Sold la 31 decembrie 2021	**20.601**	**3.801**	**1.703**	**8.674**	**34.779**
Amortizare cumulată şi pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2021	**14.955**	**2.736**	**1.266**	**-**	**18.958**
Amortizarea în cursul anului	656	225	137	-	1.018
(Reluare)/Pierderi din depreciere	(181)	-	-	-	(181)
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(228)	(2)	-	(230)
Sold la 31 decembrie 2021	**15.430**	**2.733**	**1.401**	**-**	**19.564**
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2021	**6.528**	**465**	**274**	**286**	**7.552**
La 31 decembrie 2021	**5.171**	**1.068**	**302**	**8.674**	**15.215**

Tipuri de contracte de leasing

31 decembrie 2022	Număr contracte	Plăți fixe
Autoturisme	26	100%
Utilaje	5	100%
Total	**31**	**100%**

Active aferente dreptului de utilizare

	Autoturisme
Sold la 1 ianuarie 2022	-
Intrări prin achiziție	1.871
Intrări prin combinări de întreprinderi	3.310
Amortizare	(864)
Sold la 31 decembrie 2022	**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.

In 2021 Grupul nu a avut active importante luate in leasing.

Terenuri și clădiri:

În cursul anului 2022, s-au achiziționat active în valoare de 2.527 mii lei, reprezentate de terenuri în cartierul Greenfield.

La 31 decembrie 2022, Grupul înregistrează terenuri și hale în valoare de 8.409 mii lei, rezultate în urma achiziției RCTI in 31 august 2022.

Grupul înregistrează transferuri in valoare de 52.369 mii lei, ce rezultă din recepția clădirii de birouri din Greenfield Băneasa, recepția si punerea in funcțiune a centrului Wellness cât și diverse amenajări de drumuri, rețele si peisagistică in Luxuria Domenii Residence.

Amortizarea înregistrată în cursul anului 2022 pentru construcțiile deținute este de 1.111 mii lei, 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).

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 valorice sau înregistrarea majorărilor din reevaluare.

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

În cursul anului 2022, achizițiile de mașini, echipamente si mijloace de transport au fost în valoare de 869 mii lei, reprezentate de echipamente de birou (laptopuri, telefoane, servere, etc) si aparatura fitness pentru sala de sport din cadrul Greenfield Plaza. Valoarea ieșirilor a fost de 368 mii lei.

Mobilier și instalații:

În cursul anului 2022, s-au achiziționat mobilier, pentru noul sediu al Societății și instalații în valoare de 1.280 mii lei. Amortizarea în valoare de 137 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

Active aflate in construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate in construcție a crescut la 31 decembrie 2022 cu 569 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății și investiții în panouri publicitare. Clădirea de birouri a fost recepționată in septembrie 2022.

În valoarea imobilizărilor corporale in curs de construcție au fost capitalizate costuri financiare in valoare de 1.592 mii lei.

Valoarea terenurilor și construcțiilor a fost comparată cu evaluările făcute de un evaluator independent – Colliers Valuation and Advisory SRL – și a reieșit că nu există modificări semnificative ale valorilor care să necesite ajustări de valoare sau înregistrarea de creșteri din reevaluare.

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizare

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	**571.882**	**457.706**
Intrări prin achiziție	40.008	30.541
Intrări (Transfer din PPE)	(35.626)	-
Ieșiri (Transfer în stocuri)	-	2.899
Ajustări de valoare	(197)	2.547
Vânzări și scoateri din evidentă	-	(8.462)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	77.660	86.651
Sold la 31 decembrie 2022/31 decembrie 2021	**653.725**	**571.882**

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

	31 decembrie 2022		31 decembrie 2021	
Activ	**mp**	**mii lei**	**mp**	**mii lei**
Teren Greenfield Băneasa (București)	217.852	281.511	200.719	228.431
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	176.078	25.424	157.961
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara (București)	258.895	160.098	258.895	128.106
Total	**502.171**	**514.498**	**485.038**	**514.498**

Intrările de investiții imobilizate sunt reprezentate de:

- lucrări la clădirea Greenfield Plaza in valoare de 30.121 mii lei din care dobânda capitalizată în costul investiției 1.556 mii lei;

- achiziția unui teren de 17.000 mp in Greenfield în valoare de 9.340 mii lei;

- alte lucrări de investiții în curs în valoare de 545 mii lei.

Transferurile de investiții imobiliare în valoare de 5.505 mii lei constau în terenuri transferate către Imobilizări corporale pentru a reflecta alocarea terenurilor către proiectele Greenfield Office și Greenfield Plaza. Clădirea Greenfield Plaza are două zone: una pentru spații comerciale și una pentru un centru de wellness și fitness.

Valoarea terenurilor înregistrate ca și investiții imobiliare a crescut la finalul anului 2022, cu 77.598 mii lei, in urma reevaluării realizate de evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

Grupul consideră că la sfârșitul anului 2022 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 24.

Procesele de evaluare
Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate 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 investiților imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste 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. Estimarea stabilită de către expertul independent a fost diminuată de către conducere pentru a ține cont de situația legală a diverselor active.

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

Activ	**Principalii parametri la 31 decembrie 2022**	**Principalii parametri la 31 decembrie 2021**
Teren din Greenfield Băneasa	• 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	• Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 250 - 450 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -47% reducere la +18% Premium
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	• 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	• Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 814 EUR/mp - 2.348 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +55% Premium
Teren din Bd. Ghencea	• 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%	• Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 90 - 150 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%

Valoarea contabilă terenurilor gajate la 31 decembrie 2022 este 235.353 mii lei (31 decembrie 2021 este 156.709 mii lei).

9. STOCURI

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Produse finite și produse destinate revânzării	227.707	212.145
- Terenuri	134.161	143.075
- Costuri de dezvoltare și construcție	255.830	183.702
	617.698	**538.922**

Stocurile sunt reprezentate de:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Proiect rezidențial Greenfield	313.333	200.300
Proiect rezidențial Luxuria	123.519	219.239
Teren si proiect Constanța	107.927	60.834
Teren si proiect Iași	44.877	42.501
Alte stocuri	28.042	16.048
	617.698	**538.922**

Terenurile cu o valoare contabilă de 134.161 mii lei la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021 : 143.075 mii lei) constă 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 227.704 mii lei la 31 decembrie 2022 (31 dec 2021: 212.145 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Costul stocurilor vândute in cursul anului este de 132.967 mii lei (2021: 86.602 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2022 a stocurilor gajate este de 189.387 mii lei (la 31 dec 2021: 102.492 mii lei) (a se vedea Nota 14).

Proiectul Boreal Plus de la Constanța este finanțat de CEC Bank; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcției a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în anul 2022 este 1.020 mii lei.

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

Conform prevederilor IAS23, costul aferent împrumuturilor generale a fost capitalizat in valoarea activelor eligibile utilizând o rata medie ponderata ținând cont de totalul împrumuturilor generale obținute de Grup. Valoarea dobânzii si a diferențelor de curs capitalizate in valoarea proiectelor in curs este de 3.430 mii lei.

Mai multe detalii despre creditele companiei sunt prezentate în Nota 14.

10. CREANȚE COMERCIALE, PLĂȚI ÎN AVANS ŞI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt	
	31 decembrie 2022	**31 decembrie 2021**
Creanțe comerciale	13.448	8.078
Debitori diverși	1.405	2.540
Creanțe împotriva Statului	10.707	8.509
	25.561	**19.127**

Din totalul de creanțe împotriva statului, 10.521 mii lei reprezintă TVA de recuperat de la stat.

Plăți în avans si alte active circulante	**31 December 2022**	**31 December 2021**
Cheltuieli plătite in avans	6.529	5.143
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	10.699	11.865
	17.228	**17.008**

Soldul plăților în avans a crescut la 31 decembrie 20222 cu 220 mii lei. Plățile în avans includ plăți în avans către furnizori de licențe IT, taxe locale pe terenuri și clădiri, și plăți în avans pentru servicii de construcții.

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 5.790 mii lei (2021:2.151 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:	
Sold la 01 ianuarie 2022	2.151
Reversare provizion (creanțe încasate)	(2.085)
Constituire provizion nou	5.724
Sold la 31 decembrie 2022	**5.790**

La 31 decembrie 2022, Grupul nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate.

11. NUMERAR ŞI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2022	**31 decembrie 2021**
Conturi curente	55.052	42.027
Numerar	11	10
Avansuri de numerar	45	-
	55.108	**42.037**

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 102 mii lei (31 decembrie 2021: 553 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

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Capital subscris vărsat	591.420	393.750
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	598.884	**401.214**
Număr de acțiuni la sfârșitul perioadei	**2.365.679.961**	**1.575.000.000**

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

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
	%	%
Gheorghe Iaciu	57.76%	59.97%
Andrici Adrian	12.73%	15.98%
Persoane juridice	19.70%	12.45%
Persoane fizice	9.82%	11.60%
	100%	**100%**

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 20.08.2021 Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor Societății a aprobat delegarea și autorizarea Consiliului de Administrație să decidă și să implementeze majorarea capitalului social al Societății, prin aport in numerar, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare noi, a căror valoare nominală să nu depășească 193.750.000 lei. De asemenea Consiliul de Administrație a fost autorizat ca, pentru fiecare dintre majorările realizate până la nivelul capitalului social autorizat, să poată decide restrângerea sau ridicarea dreptului de preferință al acționarilor existenți de a subscrie noile acțiuni. Ulterior în data de 20.09.2021 Consiliul de Administrație al Societății a hotărât oferirea acțiunilor nou emise spre subscriere în cadrul unui plasament privat.

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. In 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 aferenta acestei majorări de capital a fost de 37.904.170 lei.

In data de 30.06.2022 capitalul social al Societății a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei, prin încorporarea parțiala a rezultatului reportat nerepartizat in exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizat prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat in Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare 21.07.2022 i s-a alocat 2 (doua) acțiuni gratuite la 5 (cinci) acțiuni deținute. In urma majorării capitalului social, valoarea totala reprezintă 580.730.953,25 lei, fiind împărțit in 2.322.923.813 acțiuni, fiecare având o valoare nominala 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. In cadrul Plasamentului Privat au fost subscrise 42.756.138 acțiuni si prețul de subscriere

a fost de 0,439 RON per acțiune noua („Prețul de Subscriere”).. Prima de emisiune aferenta acestei majorări de capital a fost de 8.080.910 lei.

Rezervele constituite la nivelul Grupului sunt detaliate mai jos:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Rezerve legale	45.060	19.073
Rezerve statutare	(4.871)	(4.871)
Alte rezerve	77	77
Sold la 31 decembrie 2022/2021	**40.266**	**14.279**

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

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.

Dividende

În cursul anului 2022, până la data de 31 decembrie 2022, Grupul nu a declarat dividende. În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2021, 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 datorii la active, care se calculează ca și împrumuturi minus numerar și echivalente de numerar, împărțit la total active. Politica Grupului este de a menține indicatorul datorii la active sub 40%.

Pentru a atinge acest obiectiv general, managementul capitalului Grupului, printre altele, urmărește să se asigure că acesta îndeplinește obligațiile financiare atașate împrumuturilor purtătoare dobândă care definesc cerințele privind structura capitalului. În cazul încălcării respectării acordurilor financiare, băncile acordă perioade de remediere. Nu au existat încălcări ale acordurilor financiare ale niciunui împrumut purtător de dobândă în perioada curentă. Nu au fost aduse modificări la obiectivele, politicile sau procesele de gestionare a capitalului în anii încheiați la 31 decembrie 2022 și 2021. Indicatorul datorii la active la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 este prezentat mai jos:

Datorii la active	**2022**	**2021**
Împrumuturi	387.765	337.033
Minus numerar și echivalente de numerar	(55.108)	(42.037)
Datorie netă	**332.657**	**294.996**
Total active	1.443.361	1.204.412
Datorii nete la active	**23%**	**24%**

13. ACȚIUNI PROPRII

	31 decembrie 2022 (mii lei)	31 decembrie 2021 (mii lei)
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	**841**	**2.675**
Achiziție acțiuni proprii	442	1.365
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(2.500)
Plăți pe bază de acțiuni	(1.015)	(699)
Sold la 31 decembrie 2022/2021	**268**	**841**

	31 decembrie 2022 (nr. acțiuni)	31 decembrie 2021 (nr. acțiuni)
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	**1.370.920**	**2.578.361**
Achiziție acțiuni proprii	1.632.621	3.864.559
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(2.500.000)
Plăți pe bază de acțiuni	(2.265.000)	(2.572.000)
Sold la 31 decembrie 2022/2021	**738.541**	**1,370,920**

În AGA din data de 21.04.2021 a fost aprobată răscumpărarea unui număr maxim de 30.000.000 (treizeci milioane) de acțiuni, pentru o perioadă de maximum 18 luni de la data publicării rezoluției în Monitorul Oficial al României, reprezentând maximum 1,90% din capitalul social subscris și plătit la data soluționării.

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

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

În august 2021, Consiliul de administrație a decis implementarea programului de tip Stock Option Plan pentru anul 2021-2022, in vederea recompensări, menținerii și motivării angajaților și membrilor conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății.

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

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

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 1.015 mii lei (0,367 lei/acțiune).

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 si riscul de lichiditate, a se vedea Nota 22.

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	236.294	117.555
Obligațiuni emise	32.561	32.566
	268.855	**150.121**
Datorii pe termen scurt		
Obligațiuni emise	-	67.217
Împrumuturi bancare garantate	118.910	119.695
	118.910	**186.912**

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Suma facilități, în moneda oficială	Sold la 31-Dec-21	Sold la 31-Dec-22
Obligațiuni					
Credit Value Investments	EUR	11-Jan-22	12.000	59.837	-
Credit Value Investments	EUR	19-Dec-22	12.525	59.858	-
Obligațiuni listate la Bucharest Stock Exchange SA	EUR	24-Dec-26	6.581	32.566	32.561
Total obligațiuni				**152.261**	**32.561**
First Bank	EUR	05-Aug-23	5.921	24.375	-
First Bank	RON	05-Aug-23	4.500	1.731	-
CEC Bank	EUR	27-Nov-23	9.880	17.958	48.622
CEC Bank	RON	27-Jan-23	3.500	1.633	-
Garanti BBVA	EUR	15-Jun-24	4.250	21.030	5.936
Garanti BBVA	EUR	30-Jun-24	4.500	-	18.978
Libra Internet Bank	EUR	26-Jul-24	12.562	46.615	16.356
Libra Internet Bank	EUR	22-Sep-24	8.676	41.787	14.084
Libra Internet Bank	EUR	05-Oct-24	4.000	13.470	7.363
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1.900	-	9.400
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	5.250	-	25.974
OTP Bank	EUR	13-Dec-24	5.000	14.312	-
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	-	51.444
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	4.000	-	5.101
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	-	44.388
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	2.000	-	4.358
TechVentures Bank	EUR	06-Jan-25	2.000	-	6.871
Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	-	95.283
Garanti BBVA				7.917	1.000
Total împrumuturi bancare				**190.828**	**355.157**
Dobândă				**1.861**	**46**
Total				**344.950**	**387.765**

	Obligațiuni	Împrumuturi	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	**152.261**	**190.828**	**343.089**
Trageri	-	483.539	483.539
Rambursare împrumuturi	(116.121)	(306.712)	(422.833)
Dobândă plătită	(6.996)	(13.316)	(20.312)
Diferențe curs valutar	3.463	818	4.281
Sold la 31 decembrie 2022	**32.607**	**355.158**	**387.765**

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100 de mii euro si o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, către doua fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro pe obligațiune (respectiv 11.808 mii EUR per numărul total de Obligațiuni).

Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 si sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătibilă de două ori pe an. In data de 01 februarie 2021, Grupul a semnat un acord de prelungire a maturității pentru suma de 6.000 mii euro pana la data scadenta a obligațiunilor, ianuarie 2022. In Ianuarie 2022 împrumutul a fost rambursat integral, la termenul prevăzut in contract.

Obligațiunile sunt garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din Obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000 mii EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra a șapte loturi de teren cu o suprafață totală de 154.308 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000 mii EUR. Societatea a achitat la scadenta (ianuarie 2022) obligațiunile.

Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzacționare pe piața reglementata administrata de Bursa de Valori București S.A. a obligațiunilor emise de Societate, negarantate cu o rata a dobânzii anuale fixa de 5,75% denominate in EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominala totala de 12.525 mii EUR.

Obligațiunile au fost emise în urma derulării ofertei adresate Investitorilor Eligibili, așa cum au fost definiți în prospectul din data de 28 noiembrie 2017 aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1710 din data de 28 noiembrie 2017, amendat prin amendamentul din 8 decembrie 2017 aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1766 din data de 8 decembrie 2017 și prin amendamentul din 13 decembrie aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1816 din 13 decembrie 2017.

În decembrie 2020, Societatea mamă a desfășurat o nouă 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., plătibilă semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societatea mamă cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani și au fost listate in luna mai 2021 pe piața reglementată a BVB.

În februarie 2021, Impact SA a contractat două credite denominate în EUR și RON de la First Bank S.A., în vederea dezvoltării proiectului Panoramic din complexul rezidențial Greenfield Băneasa Residence din București. Prima facilitate de credit este în valoare de 5.921 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea a doua în valoare de 4.500 mii RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 30 de luni de la momentul acordării.

În mai 2021 Impact SA a contractat două credite denominate în EUR si 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 generala 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 generala 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 generala a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 20.000 mii EUR, cu maturitate în 7 ani de la acordare.

În mai 2022 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 doua în valoare totală de 34.440 mii EUR sunt destinate finanțării proiectului, cu maturitate de 3 ani de la acordare, iar ale două in 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.

Toți indicatorii financiari prevăzuți în contractele de împrumuturi bancare pe termen lung au fost îndepliniți la 31 decembrie 2021 si la 31 decembrie 2022.

15. DATORII COMERCIALE ŞI ALTE DATORII

	31-Dec-22	31-Dec-21
Datorii pe termen lung		
Garanții	6.124	5.513
Datorii aferente contractelor de leasing	2.352	1.401
	8.476	**6.914**
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	30.384	25.063
Datorii aferente contractelor de leasing	1.009	-
Datorii fiscale	733	1.486
Impozit pe profit	1.885	982
Datorii către angajați	1.658	862
Dividende de plătit	177	187
Alte datorii	774	7.946
	36.620	**36.527**
TOTAL	**45.096**	**43.441**
Datorii contractuale	**39.470**	**37.307**

Datoriile contractuale includ avansuri primite pentru livrarea unităților rezidențiale către clienți. La 31 decembrie 2021 soldurile au fost prezentate la datorii comerciale și alte datorii în situația poziției financiare, în timp ce în perioada curentă prezentarea a fost actualizată pentru a prezenta astfel de sume la rândul

„Datorii contractuale". Soldurile restante ale acestor conturi au crescut în 2022 cu 2.163 mii le și se datorează creșterii continue a activității Societății.

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

Datorii aferente contractelor de leasing

	Autoturisme	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	**-**	**-**
Intrări	1.871	1.871
Combinări de întreprinderi	3.310	3.310
Cheltuieli cu dobânda	154	154
Modificări contractuale	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-
Plăți de rate	(2.239)	(2.239)
Diferențe de curs valutar	265	265
Sold la 31 decembrie 2022	**3.361**	**3.361**

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

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

Spatzioo Management a achiziționat în leasing 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 această societate.

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

16. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ŞI CHELTUIELI

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	**271**	**1.017**	**1.288**
Provizioane constituite in cursul perioadei	-		
Provizioane reluate in cursul perioadei	-	(935)	
Sold la 31 decembrie 2022	**271**	**82**	**353**

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 ianuarie 2021	**271**	**396**	**667**
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	890	890
Provizioane reluate in cursul perioadei	-	(269)	(269)
Sold la 31 decembrie 2021	**271**	**1.017**	**1.288**

La 31 decembrie 2022, un total de 935 mii lei din provizioane a fost reluat. Suma de 40 mii lei se referă la diminuarea provizionului pentru concedii neefectuate și 895 mii lei se referă la reluarea provizionului pentru consum apa canal din perioada 2020-2021.

Provizioanele in valoare de 353 mii la 31 decembrie 2022 lei sunt reprezentate de:

- 271 mii lei provizion constituit pentru un litigiu in legătura cu una din casele vândute in cartierul Boreal din Constanța
- 82 mii lei provizioane pentru concedii neefectuate.

17. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Vânzări de proprietăți rezidențiale	210.134	135.826
Altele	9.065	1.759
	219.199	**137.585**

La data de 31 decembrie 2022 IMPACT avea un stoc de prevânzări și rezervări de 450 apartamente în valoare de 47,6 milioane euro care sunt estimate a se transforma în venituri în cursul anului 2023. Pentru aceste contracte de prevânzare, clienții au plătit depozite în valoare de 39.470 mii lei care sunt prezentate la Datorii contractuale din situația poziției financiare. Soldul anului anterior al datoriilor contractuale, în valoare de 37.306 mii lei, a fost recunoscut ca venit în 2022.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Greenfield Băneasa București	70.696	27,844
Luxuria Domenii București	135.718	107,982
Boreal Constanta	3.720	-
	210.134	**135,826**

18. VENITURI NETE DIN ALTE ACTIVITĂȚI

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Venituri din chirii	1.860	486
Furnizare de utilități - venituri	1.417	3.180
Furnizare de utilități - cheltuieli	(580)	(3.123)
Servicii de construcții	4.609	-
	7.306	**543**

19. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Consumabile	1.161	473
Servicii prestate de terți	14.380	9.205
Costuri cu personalul	14.641	13.063
	30.182	**22.741**

20. ALTE CHELTUIELI ŞI VENITURI DIN EXPLOATARE

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Alte venituri din exploatare	2.989	2.819
Cheltuieli cu chiriile	(341)	(642)
Profit / (Pierdere) din cedarea imobilizărilor corporale	(660)	100
Venituri din/(Cheltuieli cu) amenzile și penalitățile	1.156	(53)
Alte cheltuieli din exploatare	(3.115)	(11.979)
Cheltuieli cu alte taxe	(1.803)	1.909
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	(3.173)	(174)
Deprecierea stocurilor, net	(3.620)	-
	(8.567)	**(8.020)**

21. CHELTUIELI ŞI VENITURI FINANCIARE

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Cheltuieli cu dobânzile	(5.129)	(2.723)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(9.921)	(4.828)
Alte cheltuieli financiare	(2.817)	(895)
Total cheltuieli financiare	**(17.867)**	**(8.445)**
Venituri din dobânzi	366	4
Venituri din diferențe de curs valutar	10.058	1.283
Alte venituri financiare	1.202	3.706
Total venituri financiare	**11.626**	**4.993**
Total rezultat financiar, net	**(6.241)**	**(3.452)**

Comparativ cu anul 2021, în 2022 cheltuiala cu dobânzile a crescut cu 2.406 mii lei, ca urmare a creșterii soldului creditelor la 31 decembrie 2022 cu 44.675 mii lei coroborate cu majorări ale cheltuielilor cu dobânzile. În ceea ce privește rezultatele valutare, în cursul anului 2022 Grupul a înregistrat câștiguri nete din cursul valutar (2021: pierdere netă valutară de 3.544 lei), de 134 mii lei ca urmare a scăderii cursului valutar EUR/RON în cursul anului.

22. TAXE

(a) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	2022	2021
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	12.568	13.190
Impozit pe profit curent	5.494	3.306
Total cheltuieli cu impozitele	**18.062**	**16.496**

(b) Reconcilierea cotei de impozitare efective

		2022		2021
Profit înainte de impozitare		**102,829**		**95.296**
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locală a entității	16%	(16.453)	16%	(15.247)
Cheltuieli si ajustări nedeductibile	16%	13.601	3%	2.821
Venituri neimpozabile	16%	(15.211)	6%	(5.393)
Recunoașterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior	-		-	
	18%	**18.062**	**19%**	**16.496**

(c) Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat

	31-Dec-22		31-Dec-21	
	Bază impozabilă	Impozit	Bază impozabilă	Impozit
Imobilizări corporale	(1.394)	(223)	(1.394)	(223)
Investiții imobiliare	530.266	84.843	448.939	71.830
Stocuri	(13.756)	(2.201)	(14.644)	(2.343)
Creanțe comerciale și alte creanțe	(8.506)	(1.361)	(4.838)	(774)
	506.610	**81.058**	**428.063**	**68.490**
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat				
	506.610	**81.058**	**428.063**	**68.490**

(d) Mișcări in soldurile impozitului amânat

	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)	-	-	(774)	(774)	-
Stocuri	(2.343)	142	-	(2.201)	(2.201)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	**68.490**	**12.568**	**-**	**81.058**	**(3.854)**	**84.843**

				Sold la 31 decembrie 2021		
	Sold net la 01.01.2021	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2021						
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	-
Investiții imobiliare	71.486	13.260	(70)	72.486	-	72.486
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	(774)	(774)	-
Stocuri	(2.343)	-	-	(2.343)	(2.343)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	**67.490**	**13.260**	**(70)**	**68.490**	**(3.996)**	**72.486**

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ŞI 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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

(a) **Riscul de credit**

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

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

	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	14.853	10.618
Numerar și echivalente de numerar	11	55.108	42.037
		69.961	**52.655**

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:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
România	14.853	10.618
	14.853	**10.618**

Pierderi din depreciere

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	31-Dec-22			31-Dec-21		
	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta
Neajunse la scadență	4.409	-	4.409	4.840	-	4.840
Restante intre 1–30 de zile	4.237		4.237	2.210	-	2.210
Restante intre 31–90 de zile	3.592	-	3.592	1.653	-	1.653
Restante intre 91–120 de zile	2.615	-	2.615	1.915	-	1.915
Restante intre 121–365 de zile	-	-	-	661	(661)	-
Restanțe mai mari de un an	5.790	(5.790)	-	2.621	(2.621)	-
	20.643	**(5.790)**	**14.853**	**13.900**	**(3.282)**	**10.618**

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2022 sunt aferente unui număr de clienți care au indicat că nu se anticipează că vor avea capacitatea să achite sumele datorate în principal din cauza condițiilor economice.

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

Numerar si echivalente de numerar

La 31 decembrie 2022, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 55.108 mii lei (31 decembrie 2021: 42.037 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 contabila	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	387.765	386.718	117.863	62.431	199.095	7.329
Datorii comerciale și alte datorii	45.096	45.096	36.620	8.476	-	-
	432.861	**431.814**	**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**	**464.888**	**171.795**	**81.434**	**204.193**	**7.466**

31-Dec-21	Valoare contabila	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 şi 2 ani	între 2 şi 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	337.033	337.033	186.911	96.526	53.596	-
Datorii comerciale şi alte datorii	80.747	80.747	73.833	6.914	-	-
	417.780	**417.780**	**260.744**	**103.440**	**53.596**	**-**
Estimări de dobânzi viitoare	19.621	19.621	8.852	4.077	6.692	
	437.401	**437.401**	**269.596**	**107.517**	**60.288**	**- 0**

(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 in baza politicii de gestionare a riscului este următorul:

	31-Dec-22	31-Dec-21
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	14.853	10.618
Numerar și echivalente de numerar	55.108	42.037
	69.961	**52.655**
Datorii monetare		
Împrumuturi	387.765	329.033
Datorii comerciale și alte datorii	39.811	77.416
	427.576	**406.449**
Expunere netă	**(357.615)**	**(353.784)**

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 2022	Mediu pentru 2022	31 decembrie 2021	Mediu pentru 2021
EUR	4,9474	4,9313	4,9481	4,9204

Analiză de sensitivitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 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-22			31-Dec-21		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active și datorii monetare						
EUR	(358.624)	(35.862)	(35.862)	(353.794)	(35.379)	35.379

	31-Dec-22				31-Dec-21			
	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	14.853	-	-	14.853	36.135	-	-	36.135
Numerar și echivalente de numerar	55.108	-	-	55.108	42.037	-	-	42.037
	69.961	**-**	**-**	**69.961**	**78.172**	**-**	**-**	**78.172**
Datorii monetare								
Împrumuturi	387.765	387.765	-	-	337.033	182.655	154.378	-
Datorii comerciale și alte datorii	45.096	-	-	45.096	80.747	-	-	80.747
	432.861	**387.765**	**0**	**45.096**	**417.780**	**182.655**	**154.378**	**80.747**

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	
Instrumente cu rată fixă	**31-Dec-22**	**31-Dec-21**
Active financiare	-	-
Datorii financiare	32.607	154.378
	32.607	**(154.378)**
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii	(355.158)	(182.655)
	(355.158)	**(182.655)**

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 şi a profitului sau pierderii cu 3.552 (2021: 1.826). Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special cursurile de schimb valutar, rămân constante.

	Profit / (Pierdere)	
31 decembrie 2022	**Scădere de 100 puncte procentuale**	**Creștere de 100 puncte procentuale**
Instrumente cu rată variabilă	3.552	(3.552)

	Profit / (Pierdere)	
31 decembrie 2021	**Scădere de 100 puncte procentuale**	**Creștere de 100 puncte procentuale**
Instrumente cu rată variabilă	1.856	(1.856)

Comparativ cu 2021, expunerea la modificările ratelor de dobândă în 2022, a crescut cu 1.725. acest lucru se datorează creșterii soldului datoriilor cu dobândă variabilă cu 173 mii lei.

24. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2022, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

25. 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 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 21 martie 2023 pentru a se răspunde obiecțiunilor formulate la raportul de expertiză contabilă. Studiul raportului de expertiză efectuat în cauză.

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.

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au declarat apel. Următorul termen acordat în faza de apel este 22 februarie 2023.

b) Litigiul privind terenul din Bd. Ghencea – Bd. Timișoara

În anul 2018, Impact a formulat o acțiune în contradictoriu cu Statul Român și Primăria Municipiului București, în vederea constatării existenței dreptului de proprietate având ca obiect terenul în suprafață de 258.925,36 mp situat în Municipiul București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6 ("Terenul"),

astfel cum este identificat în documentația cadastrală nr. 6515/2/6/1, care a stat la baza intabulării în Cartea Funciară nr. 59472, deschisă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6.

Societatea a apreciat că se impune formularea unei astfel de acțiuni în vederea consolidării Titlului său de Proprietate asupra Terenului față de împrejurarea ca titlul autorului inițial, respectiv Titlul de Proprietate nr. 68.401 emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Ilfov la data de 5 februarie 2004 în favoarea Institutului Pasteur S.A., a fost anulat de Judecătoria Sector 6 București.

Acțiunea face obiectul Dosarului nr. 5737/3/2018 înregistrat pe rolul Tribunalului București.

La data de 22.11.2019, Tribunalul București s-a pronunțat și a admis acțiunea formulată de Societate în contradictoriu cu Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice și Municipiul București. Astfel, prin Hotărârea nr. 2651, Tribunalul București a constatat că Societatea are drept de proprietate asupra Terenului. Hotărârea Tribunalului București putea fi atacată cu apel.

În cursul anului 2020, Statul Român și Primăria Municipiului București au declarat apel împotriva Hotărârii nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București. Apelul a fost soluționat de Curtea de Apel București, care prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, a respins apelurile ca nefondate. În consecință, s-a menținut Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București ca temeinică și legală. Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a fost comunicată către Societate în data de 04 octombrie 2021.

În data de 06.10.2022, Înalta Curte de Casație și Justiție a pronunțat Decizia nr. 1775, prin care a respins, ca nefondat, recursul declarat de pârâtul Statul Român – prin Ministerul Finanțelor Publice împotriva Deciziei civile nr. 1246 A din 06.10.2020 a Curții de Apel București, Secția a IV-a Civilă. Decizia este definitivă.

Astfel, Înalta Curte de Casație și Justiție a confirmat soluțiile Tribunalului București și Curții de Apel București, două instanțe care au recunoscut validitatea titlului de proprietate al Societății asupra Terenului Impact.

c) 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.

In prezent actele atacate sunt valabile, produc efecte depline, nefiind pronunțată nicio hotărâre privind suspendarea sau anularea acestora.

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 19 mai 2023.

26. 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 încheiata la 31 decembrie 2022 ale administratorilor sunt aprobate de Adunarea Generala a Acționarilor.

Remunerarea conducătorilor societății in anul 2022 a fost in suma totală de 2,749,217 RON (2021: 3.005.079 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare care este parte din raportul anual al Grupului.

Tranzacții cu acționarii

În anul 2022, Grupul nu a declarat si nu a plătit dividende acționarilor săi. A se vedea nota 12 – Capital Social, pentru detalii privind beneficiarul final.

27. ACHIZITIA UNEI FILIALE

Strategia de dezvoltare a Grupului este bazata 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 si 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 si 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 si clienți.

DATA DE REFERINTA PENTRU TRANZACTIE 31.08.2022

Evaluarea activului net pentru alocarea prețului de achiziție - Colliers				(sumele in 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	**Valoare contabila**	**Ajustare**	**Valoare justa**
-Valori in lei-	- data de referință 31.08.2022-		
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**

28. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Având in vedere schimbările petrecute in timpul anului 2022 in numărul de acțiuni, conform prevederilor IAS33, Societatea a retratat de asemenea valorile comparative ale rezultatului pe acțiune aferente anului 2021, întrucât numărul mediu ponderat de acțiuni din 2021 a trebuit sa considere si aceste operațiuni înregistrate in anul 2022.

	2022	2021
Profit atribuit acționarilor companiei mamă	85.623	78.800
Numărul de acțiuni ordinare medii in cursul anului (mii buc)	2.331.358	2.243.487
Rezultat de baza pe acțiune (lei/ acțiune)	**0,0367**	**0,0351**

29. CHELTUIELI CU AUDITORUL GRUPULUI

In anul 2022 auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 114.000 EUR (2021: 100.000 EUR) (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate si individuale ale Societății și ale filialelor si asociatelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost in suma de 5.000 EUR (2021: 9.500), reprezentând in principal alte servicii de asigurare in 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.

30. EVENIMENTE ULTERIOARE

a) 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.

Dosarul este în procedura de regularizare.

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă	**Constantin Sebeșanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director general	Director financiar