

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE
LA DATA ȘI PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**

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

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre actionarii Impact Developer & Contractor SA

Raport asupra auditului situatiilor financiare individuale

Opinia

Am auditat situatiile financiare individuale ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) cu sediul social in Romania, Bucuresti, Sector 1, Drumul Padurea Mogosoia 31-41, Greenfield Baneasa, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala RO1553483, care cuprind situatia pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2022, situatia profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global, situatia modificarilor capitalurilor proprii si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte informatii explicative.

In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela si justa a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2022, cat si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie ale acesteia pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare.

Bazele opiniei

Noi am efectuat auditul conform Standardelor Internationale de Audit (ISA), Regulamentului (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului din 16 aprilie 2014 („Regulamentul (UE) nr. 537/2014”) si Legii nr. 162 /2017 („Legea 162/2017”).

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

Aspecte cheie de audit

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

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

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

Aspecte cheie de audit	Modul in care auditul nostru a abordat aspectul cheie de audit
<i>Evaluarea investitiilor imobiliare (678.669 mii RON)</i>	
<p>Societatea detine un portofoliu de investitii imobiliare care reprezinta 51% din totalul activelor Societatii la 31 decembrie 2022.</p> <p>Evaluarea investitiilor imobiliare este unul din factorii cheie in determinarea activelor nete ale Societatii si randamentului total si prezinta o senzitivitate crescuta datorita volatilitatii curente a pietelor.</p> <p>Valorile juste au fost evaluate de catre Societate in baza rapoartelor de evaluare efectuate de catre un specialist evaluator independent cu experienta in domeniu si au necesitat expertiza specifica si folosirea de judecati semnificative, estimari si ipoteze cheie, dand nastere unui risc crescut de erori semnificative.</p> <p>Datorita importantei investitiilor imobiliare la 31 decembrie 2022 si a rationamentelor, estimarilor si ipotezelor semnificative utilizate in evaluare, consideram evaluarea investitiilor imobiliare un aspect cheie de audit.</p> <p>Societatea prezinta detalii privind politica contabila, evaluarea valorii juste si rationamentele, estimarile si ipotezele aferente utilizate pentru investitiile imobiliare in notele 5, 6 si 8 ale situatiilor financiare individuale.</p>	<p>Procedurile de audit efectuate cu privire la evaluarea investitiilor imobiliare au inclus printre altele urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Am inteles la nivel detaliat procesele interne ale Societatii, politicile si metodologiile folosite de conducere de pentru evaluarea investitiilor imobiliare si fluxul aferent de documentatie; o atentie sporita a fost acordata impactului contextului macroeconomic actual (revenirea dupa pandemia COVID-19, criza energetica si inflatia crescuta) pentru a intelege modul in care acesta a fost luat in considerare in ipotezele evaluarii, prin intermediul discutiilor purtate cu specialistul independent al conducerii si discutii suplimentare cu specialistii nostri interni in domeniul evaluarii; ▪ Am reconciliat valorile juste inregistrate in situatiile financiare individuale cu valorile determinate de catre specialistul independent al Societatii; ▪ Am implicat specialistii nostri in evaluare pentru a ne asista cu: <ul style="list-style-type: none"> ○ evaluarea, folosind cunostintele lor despre piata, si coroborarea rationamentelor legate de piata si ipotezele de evaluare utilizate de specialisti, pentru investitiile imobiliare prezentate in situatia pozitiei financiare; ○ evaluarea conformitatii metodelor de evaluare aplicate cu standardele de evaluare aplicabile; si

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

Alte informatii

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare individuale

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare individuale, luate in ansamblu, nu contin denaturari semnificative cauzate de eroare sau frauda si de a emite un raport de audit care sa includa opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, insa nu este o garantie ca un audit desfasurat in conformitate cu standardele ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, atat la nivel individual sau luate in ansamblu, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor luate in baza acestor situatii financiare individuale.

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

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

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

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

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

Raport cu privire la alte cerinte legale si de reglementare

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

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

- a) in Raportul Consiliului de Administratie nu am identificat informatii care sa nu fie consecvente, sub toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare individuale la data de 31 decembrie 2022, atasate;
- b) Raportul Consiliului de Administratie, identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare, Anexa 1, articolele 15-19 si articolele 26-27;
- c) pe baza cunostintelor noastre si a intelegerii dobandite in cursul auditului situatiilor financiare individuale intocmite la data de 31 decembrie 2022 cu privire la Societate si la mediul acesteia, nu am identificat informatii eronate semnificative prezentate in Raportul Consiliului de Administratie;
- d) Raportul de remunerare identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de articolul 107 (1) si (2) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata.

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

Numirea si aprobarea auditorului

Am fost numiti auditori ai Societatii de catre Adunarea Generala a Actionarilor la data de 28 aprilie 2022 pentru a audita situatiile financiare individuale ale exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2022. Durata totala de misiune continua, inclusiv reinnoirile (prelungirea perioadei pentru care am fost numiti initial) si renumirile anterioare drept auditori a fost de doi ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2021 si la 31 decembrie 2022.

Consecventa cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit

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

Servicii non-audit

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

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

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

Am efectuat un angajament de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare individuale prezentate in format XHTML ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022, cu cerintele Regulamentului delegat (UE) 2018/815 al Comisiei din 17 decembrie 2018 de completare a Directivei 2004/109/CE a Parlamentului European si a Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic („Regulamentul ESEF”).

Aceste proceduri se refera la testarea formatului si a consecventei formatului electronic al situatiilor financiare individuale (XHTML) cu situatiile financiare individuale auditate si exprimarea unei opinii asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare individuale ale Societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 cu cerintele Regulamentului ESEF. In conformitate cu aceste cerinte, formatul electronic al situatiilor financiare individuale incluse in Raportul Consiliului de Administratie trebuie sa fie prezentat in format XHTML.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta

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

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

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

Responsabilitatea auditorului

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

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

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

Independenta noastra si managementul calitatii

Aplicam Standardul International privind Managementul Calitatii 1, „Managementul calitatii pentru firmele care efectueaza audituri si revizuri ale situatiilor financiare, precum si alte misiuni de asigurare si servicii conexe” si mentinem, in consecinta, un sistem solid de management al calitatii, care include politici si proceduri documentate privind conformitatea cu cerintele de etica, standardele profesionale si dispozitiile legale si de reglementare aplicabile auditorilor inregistrati in Romania.

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

Sumarul procedurilor efectuate

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

- am obtinut o intelegere a controlului intern si procesele legate de aplicarea Regulamentului ESEF in ceea ce priveste situatiile financiare individuale ale Societatii, inclusiv intocmirea situatiilor financiare individuale ale Societatii in format XHTML;
- am testat validitatea formatului XHTML aplicat;
- am verificat daca formatului electronic al situatiilor financiare individuale(XHTML) corespunde situatiilor financiare individuale auditate.

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

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

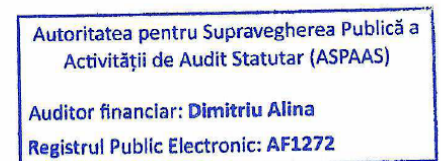
Pe baza procedurilor pe care le-am desfasurat, in opinia noastra, formatul electronic al situatiilor financiare individuale este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF.

In numele,

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



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



Bucuresti, Romania
31 martie 2023

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE	9 – 58

	<u>Notă</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	8	21.545	14.162
Imobilizări necorporale		114	144
Active aferente dreptului de utilizare	8	1.485	-
Creanțe imobilizate	12	67.197	-
Investiții imobiliare	9	678.669	568.758
Active financiare	11	36.216	56.542
Total active imobilizate		805.226	639.606
Active circulante			
Stocuri	10	429.405	268.290
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	33.892	108.321
Plăți în avans	12	14.854	15.353
Numerar și echivalente de numerar	13	46.857	36.171
Total active circulante		525.008	428.135
Total active		1.330.234	1.067.741
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	598.884	401.214
Prime de capital		40.493	(4.475)
Rezervă din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		38.318	12.389
Acțiuni proprii	15	(268)	(841)
Rezultatul reportat		160.755	289.279
Total capitaluri proprii		841.183	700.567
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	16	232.860	88.830
Datorii comerciale și alte datorii	17	12.260	5.514
Impozit amânat	23	81.058	68.490
Total datorii pe termen lung		326.178	162.834

	<u>Notă</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	16	97.491	145.489
Datorii comerciale și alte datorii	17	29.083	29.414
Datorii contractuale	17	35.946	28.149
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	18	353	1.288
Total datorii curente		162.873	204.340
Total datorii		489.051	367.174
Total capitaluri proprii și datorii		1.330.234	1.067.741

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

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general
Claudiu Bistriceanu
Director financiar


(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

	<u>Notă</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Venituri din proprietățile imobiliare	19	75.027	28.392
Costuri cu proprietățile imobiliare		(50.566)	(13.524)
Profit brut		24.461	14.868
Venituri nete din alte activități	19	1.361	1.025
Cheltuieli generale și administrative	20	(25.609)	(19.283)
Cheltuieli de comercializare		(3.771)	(3.966)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	21	(607)	(3.204)
Amortizare	8	(1.398)	(727)
Câștiguri din investiții imobiliare	9	77.660	86.761
Profit din exploatare		72.097	75.474
Venituri financiare	22	13.751	8.520
Cheltuieli financiare	22	(9.951)	(5.955)
Costuri financiare, net		3.800	2.565
Profit înainte de impozitare		75.897	78.039
Cheltuieli cu impozitul pe profit	23	(12.568)	(13.190)
Rezultatul perioadei		63.329	64.849


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



Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA



Constantin Sebeșanu
Director general



Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
 (toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022		401.214	(4.475)	3.001	12.389	(841)	289.279	700.567
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	63.329	63.329
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	63.329	63.329
Tranzacții cu acționarii societății								
Majorare capital social	14	197.670	45.985	-	-	-	(165.923)	77.732
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului		-	-	-	-	(442)	-	(442)
Plăți pe bază de acțiuni		-	(1.017)	-	-	1.015	-	(2)
Dividende acordate	15	-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	25.929	-	(25.929)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2022		598.884	40.493	3.001	38.318	(268)	160.755	841.183

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducerea la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRII CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
 (toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

	Notă	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	12.389	(2.675)	286.193	637.083
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	64.849	64.849
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	64.849	64.849
Tranzacții cu acționarii societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Majorare capital social	14	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.764)	-
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	14	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2021		401.214	(4.475)	3.001	12.389	(841)	289.279	700.567

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



Juliana Mihaela Urdă
Președinte CA



Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	Note	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Profit net		63.329	64.849
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(66.854)	(75.298)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	9	(77.660)	(86.651)
Câștig din cedarea imobilizărilor corporale	8	(626)	-
Reluarea pierderii din deprecierea imobilizărilor corporale	8	251	230
Amortizarea	8	1.398	727
Plăți pe baza de acțiuni	15	1.015	-
Venituri financiare	22	(13.751)	(8.520)
Cheltuieli financiare	22	9.951	5.955
(Scădere)/creștere impozit amânat	23	12.568	13.190
		(158.661)	(75.069)
Ajustări ale fondului de rulment			
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	12	26.336	19.375
Scăderea plăților anticipate		(976)	-
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	10	(167.937)	(111.657)
(Scădere)/creștere a altor datorii și a datoriilor contractuale	17	(15.149)	19.771
(Scădere)/creșterea provizioanelor	18	(935)	621
Impozitul pe venit plătit	17	-	(2.789)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(162.186)	(74.679)
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate filialelor	27	(6.279)	(54.649)
Rambursări de împrumuturi încasate de la filiale	27	35.913	81.776
Investiții în filiale	27	(14.695)	-
Restituirea sumelor investite în filiale		29.754	1.798
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale	8	(1.864)	(2.460)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	9	(32.987)	(31.130)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	8	(14.978)	(8.346)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	8	1.538	152
Dividende încasate		1.041	
Dobânzi încasate		6.082	12.397
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		3.525	(462)

	<u>Note</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	16	291.137	95.160
Rambursarea principalului împrumuturilor	16	(184.682)	(14.504)
Încasări din majorare de capital	14	77.732	-
Achiziție de acțiuni proprii	15	(1.459)	(1.366)
Dividendele plătite	14	(11)	-
Dobândă plătită	16	(13.372)	(9.823)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		169.345	69.467
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		10.686	(15.894)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie		36.171	52.065
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie		46.857	36.171

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

Pana 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.

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

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

	<u>Țara de înregistrare</u>	<u>Natura activității</u>	<u>% acționariat la 31 decembrie 2022</u>	<u>% acționariat la 31 decembrie 2021</u>
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzoo 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	Intermedieri financiare	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%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Sericii de proiectare si arhitectura	51%	0%
R.C.T.I Company	Romania	Servicii de constructii	51,01%	0%

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

În 2022, activitatea Impact Developer & Constructor SA a constat în principal în continuarea dezvoltării proiectelor rezidențiale Greenfield Băneasa din București și Boreal Plus din Constanța.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

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

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

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

Managementul executiv al Societății

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

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

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

a) Declarația de conformitate

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de către Uniunea Europeană („IFRS UE”). Aceste prevederi sunt în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) adoptate de către Uniunea Europeană („EU”), cu excepția prevederilor IAS 21 Efectele variației cursurilor de schimb valutare cu privire la moneda funcțională, prevederilor IAS 20 - Subvenții guvernamentale cu privire la recunoașterea veniturilor din certificate verzi, și prevederilor IFRS 15 - venituri din contracte cu clienții cu privire la tratamentul contabil al taxelor de conectare la rețeaua de distribuție.

Situațiile financiare individuale sunt disponibile pe website-ul Societății și cel al Bursei de Valori București odată ce sunt aprobate de Consiliul de Administrație și Adunarea Generală a Acționarilor.

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității, la cost istoric, cu excepția reevaluării anumitor proprietăți și instrumente financiare care sunt evaluate la valoarea reevaluată sau valoarea justă. Costul istoric se bazează, în general, pe valoarea justă a contraprestației acordate în

schimbul bunurilor și serviciilor.

b) Principiul continuității activității

Societatea a pregătit prognoze, inclusiv anumite aspecte senzitive, ținând cont de principalele riscuri de afaceri, la nivelul Societății și al grupului Impact. Luând în considerare aceste prognoze, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale Societății și structura capitalului oferă atât facilitățile necesare, cât și indicatorii necesari pentru a permite Societății să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni. În consecință, situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității.

Societatea 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 de vânzare
- Costuri
- Evoluții proiecte imobiliare
- Numerar și finanțare externă

În ceea ce privește pre-vânzările, Societatea se așteaptă la o creștere semnificativă a volumului acestora în anul 2023 datorită proiectelor pe care le derulează în prezent: Greenfield Cartierul Teilor, Boreal Plus Constanța și din a doua jumătate a anului și Greenfield Copou Iași – prima fază, aflată în proces de obținere a autorizațiilor de construire. De asemenea, Societatea consideră că un imbold serios în viața Societății este și construcția Greenfield Plaza, un complex multifuncțional care cuprinde zone de SPA (cu zone de relaxare și 2 piscine), săli de fitness și terenuri de sport, zone comerciale. Greenfield Plaza a fost deschisă în Decembrie 2022.

În ceea ce privește prețurile de vânzare, Societatea consideră că acestea sunt în linie cu piața și nu există premise pentru ajustări descendente a prețurilor.

În cursul anului 2021, Societatea a intrat într-un parteneriat cu Primăria Sector 1 București pentru construcția unei grădinițe și a unei școli publice de stat în cartierul Greenfield, donând în acest sens către primărie terenul aferent acestor noi construcții. În prezent, Primăria Sector 1 pregătește documentația necesară pentru începerea construcției.

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 răspândită.

4. MONEDA FUNCȚIONALĂ ȘI DE PREZENTARE

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

a) Moneda străină

Tranzacțiile în moneda străină sunt convertite în moneda funcțională a Societății la cursul de schimb valutar în vigoare 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.

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

Diferențele de schimb valutar sunt recunoscute în Situația individuală a profitului și pierderii sunt evidențiate ca venituri sau cheltuieli financiare.

b) Imobilizări corporale

Terenurile și construcțiile deținute pentru utilizare în producție sau în scopuri administrative sunt prezentate în situația poziției financiare la valoarea reevaluată, care este valoarea justă la data reevaluării, minus amortizarea cumulată ulterioară și pierderile acumulate din depreciere ulterioară.

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 cheltuielă, 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 cheltuielă în măsura în care depășește soldul, dacă este cazul, deținut în rezerva de reevaluare a imobilizărilor legate de o reevaluare anterioară a aceluși 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 raportat.

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 și alte mijloace fixe | 3–12 ani |

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

Societatea 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 deprecierei pentru un activ, Societatea 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 acestuia în utilizare. Suma recuperabilă este determinată pentru un activ individual, cu excepția cazului în care activul nu generează intrări de

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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.

Societatea își bazează calculul deprecierei 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 profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global. Pentru astfel de proprietăți, deprecierea este recunoscută în Situația profitului sau pierderii și 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, Societatea 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. Societatea 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.

c) 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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

prospectiv. Imobilizările necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată dobândite separat sunt înregistrate la cost minus pierderile acumulate din depreciere.

d) 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) și/sau pentru care scopul nu a fost determinat încă, sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacționare. În urma recunoașterii inițiale, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă.

Toate investițiile imobiliare ale Societății deținute pentru a obține chirii sau pentru aprecierea capitalului sau pentru care nu a fost identificată încă cea mai buna folosință, 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 derecunoscută.

Conducerea Societății evaluează regulat cea mai buna folosință 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.

e) 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) |

f) 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 provizioane 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.

g) Active financiare

Societatea derecunoaște 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 Societatea nu transferă și nici nu păstrează în mod substanțial toate riscurile și beneficiile dreptului de proprietate și continuă să controleze activul transferat, Societatea recunoaște deținerea rămasă în activ și obligația aferentă pentru sumele pe care ar putea să le plătească. Dacă Societatea păstrează în mod substanțial toate riscurile și beneficiile deținerii unui activ financiar transferat, Societatea continuă să recunoască activul financiar și recunoaște, de asemenea, un împrumut garantat pentru încasările primite.

h) Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar cuprind numerarul deținut de IMPACT, precum și depozitele bancare pe termen scurt cu scadență inițială de mai puțin de 3 (trei) luni și sunt supuse unui risc scăzut de modificare a valorii.

i) 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 rezerva privind acțiunile proprii. Atunci când acțiunile de trezorerie sunt vândute sau reemise 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.

j) Dividende

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

k) Acțiuni proprii

Acțiunile proprii constau din acțiuni de trezorerie și acțiuni deținute în cadrul unui plan de beneficii al angajaților. Societatea 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 Societății.

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.

l) 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 în 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.

m) 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 denumite în monedă străină este determinată în acea monedă străină și convertită la cursul spot la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

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

n) Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație curentă (legală sau implicită) ca rezultat al unui eveniment trecut, când este probabil ca Societatea să fie obligată 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.

o) Venituri

Veniturile sunt recunoscute atunci când clientul dobândește controlul asupra bunurilor sau serviciilor prestate, la suma care reflectă prețul pe care Societatea 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:

- **Venituri din vânzarea 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 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 o lună.

- **Venituri din refacturarea utilităților**

Veniturile din refacturările de utilități sunt recunoscute la momentul realizării lor, împreună cu cheltuielile cu utilități facturate de către furnizori. Societatea refacturează utilitățile adăugând o marjă de profit, sub forma unor costuri de administrare. Aceste venituri se refera la proprietățile închiriate, la proprietățile vândute fără transferul dreptului de proprietate (vânzări cu plata în rate) și la vânzările de proprietăți cu plata integrală, până în momentul în care cumpărătorul încheie contracte cu furnizorii de utilități în nume propriu.

p) Impozitare

Impozitul pe profit este reprezentat de 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 înainte 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.

Responsabilitatea Societății pentru 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 plătit 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 Societatea este capabilă 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.

q) Plata pe bază de acțiuni

Societatea a aplicat cerințele IFRS 2 „Plata pe bază de acțiuni”. Societatea 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 Societate a acțiunilor care vor deveni legitime în cele din urmă după ajustarea efectului condițiilor de intrare în drepturi care nu depind de prețul pieței.

r) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

Funcția de administrare a riscurilor în cadrul Societății se referă la riscurile financiare. Riscurile financiare sunt riscuri generate de instrumentele financiare la care este expusă Societatea 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.

s) Contracte de leasing

Compania evaluează la începutul contractului dacă un contract este sau conține un leasing. Adică, dacă contractul transmite dreptul de a controla utilizarea unui activ identificat pentru o perioadă de timp în schimbul unei contraprestații.

Compania aplică o singură abordare de recunoaștere și evaluare pentru toate contractele de leasing, cu excepția contractelor de leasing pe termen scurt și a activelor de valoare mică. Societatea recunoaște datorii de leasing pentru a efectua plăți de leasing și activele pentru dreptul de utilizare reprezentând dreptul de utilizare a activelor subiacente.

- **Activele cu drept de utilizare**

Societatea recunoaște activele cu drept de utilizare la data de începere a contractului de leasing (adică la data la care activul suport este disponibil pentru utilizare). Activele cu drept de utilizare sunt evaluate la cost, minus orice amortizare acumulată și pierderi din depreciere, și ajustate pentru orice reevaluare a datoriiilor de leasing. Costul activelor pentru dreptul de utilizare include valoarea datoriiilor de leasing recunoscută, costurile directe inițiale suportate și plățile de leasing efectuate la sau înainte de data începerii minus orice stimulente de leasing primite. Activele cu drept de utilizare sunt amortizate liniar pe perioada mai scurtă dintre termenul de leasing și durata de viață utilă estimată a activelor, după cum urmează:

- Instalații și utilaje 3 - 15 ani
- Autovehicule și alte echipamente 3 până la 5 ani

Dacă proprietatea asupra activului închiriat este transferată Societății la sfârșitul termenului de leasing sau costul reflectă exercitarea unei opțiuni de cumpărare, amortizarea este calculată folosind durata de viață utilă estimată a activului. Activele cu drept de utilizare sunt, de asemenea, supuse deprecierii. Consultați politicile contabile din secțiunea.

- **Datorii de leasing**

La data de începere a contractului de leasing, Societatea recunoaște datorii de leasing măsurate la valoarea actualizată a plăților de leasing care urmează să fie efectuate pe durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (inclusiv plăți fixe în substanță) minus orice stimulente de încasat pentru leasing, plăți variabile de leasing care depind de un indice sau de o rată și sumele estimate a fi plătite în baza garanțiilor de valoare reziduală. Plățile de închiriere includ, de asemenea, prețul de exercitare a unei opțiuni de cumpărare, în mod rezonabil, care va fi exercitată de către Companie și plățile de penalități pentru rezilierea contractului de leasing, dacă termenul de leasing reflectă exercitarea de către Companie a opțiunii de reziliere.

Plățile variabile de leasing care nu depind de un indice sau de o rată sunt recunoscute drept cheltuieli (cu excepția cazului în care sunt efectuate pentru a produce stocuri) în perioada în care are loc evenimentul sau condiția care declanșează plata. La calcularea valorii actualizate a plăților de leasing, Societatea folosește rata de împrumut sporită la data începerii contractului de leasing, deoarece rata dobânzii implicită în leasing nu este ușor de determinat. După data începerii, valoarea datoriiilor de leasing este majorată pentru a reflecta creșterea dobânzii și este redusă pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a datoriiilor de leasing este reevaluată dacă există o modificare, o modificare a termenului de leasing, o modificare a plăților de leasing (de exemplu, modificări ale plăților viitoare care rezultă dintr-o modificare a unui indice sau a ratei utilizate pentru a determina astfel de plăți de leasing) sau o modificare în evaluarea unei opțiuni de cumpărare a activului suport.

Datoriile de leasing ale Societății sunt incluse în împrumuturile și împrumuturile purtătoare de dobândă.

- **Contractele de închiriere pe termen scurt și contractele de închiriere de valoare mică**

Compania aplică scutirea de recunoaștere a contractului de leasing pe termen scurt pentru contractele de leasing pe termen scurt de mașini și echipamente (adică acele contracte de leasing care au un termen de leasing de 12 luni sau mai puțin de la data începerii și nu conțin o opțiune de cumpărare). De asemenea, aplică scutirea de închiriere a activelor de valoare mică pentru recunoașterea închirierii de echipamente de birou care sunt considerate a fi de valoare mică. Plățile de leasing pentru contracte de leasing pe termen scurt și leasing de active de valoare mică sunt recunoscute drept cheltuieli pe o bază liniară pe durata leasingului.

t) 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 neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu sunt în totalitate controlate de Societate 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 Societății, 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 Societății.

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

u) Evenimente ulterioare

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 31 decembrie 2022, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare.

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. Atunci când ipoteza continuității activității nu mai este adecvată la sau după perioada de raportare, situațiile financiare nu sunt întocmite pe baza continuității activității.

v) Raportarea pe segmente

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

w) Investiții în subsidiare și întreprinderi asociate

O subsidiară este o entitate asupra căreia Societatea deține control.

O întreprindere asociată este o entitate asupra căreia Societatea are o influență semnificativă. Influența semnificativă este capacitatea de a participa la deciziile cu privire la politicile financiare și operaționale ale întreprinderii dar nu are control sau control comun asupra acestor politici.

Investițiile în subsidiare și întreprinderi asociate sunt contabilizate la cost istoric.

Societatea determină dacă este necesară recunoașterea unei depreciere a investiției sale în subsidiare sau întreprinderi asociate. La fiecare dată de raportare, Societatea determină dacă există dovezi obiective că investiția în asociată sau filială este depreciată. Dacă există astfel de dovezi, Societatea calculează valoarea deprecierei ca diferență între valoarea recuperabilă a întreprinderii asociate sau a subsidiarei și valoarea contabilă a acesteia și apoi recunoaște pierderea în contul de profit sau pierdere.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

În aplicarea politicilor contabile ale Societății, descrise în nota 5, 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.

a) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare a investițiilor imobiliare

Evaluarea investițiilor imobiliare și a imobilizărilor corporale.

Societatea a obținut un raport emis de Colliers Valuation and Advisory S.R.L., care stabilește valorile de piață estimate pentru activele Societății (proprietățile dezvoltate pentru vânzare, stocuri și imobilizările corporale). Precedenta evaluare a activelor Societății a fost la 31 decembrie 2021. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, calificată profesional, 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.

Bunurile imobile 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

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

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

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

b) Transferul de active la investiții imobiliare cât și de la investiții imobiliare

IAS 40 (investiții imobiliare) pretinde ca 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.

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.

c) Aspecte juridice

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

d) Alocarea costurilor

Pentru a determina profitul pe care Societatea trebuie să îl recunoască din creșterile înregistrate într-o anumită perioadă, Societatea 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.

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Modificări ale politicilor contabile și 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/Companie 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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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 în 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 Societății.

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 și cerințe de prezentare. IFRS 17 se aplică tuturor tipurilor de contracte de asigurare emise, precum și anumitor garanții și instrumente financiare cu participare discreționară. Societatea 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 Societății.
- IFRS 17: Contracte de asigurare
Standardul intră 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.
IFRS 17, cu obiectivul de a oferi un model contabil util pentru contractele de asigurare, stabilește principii

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

pentru recunoașterea, măsurarea și prezentarea tuturor tipurilor de contracte de asigurare, precum și a anumitor garanții și instrumente financiare cu caracteristici de participare discreționară. Modelul contabil este completat de o adaptare specifică pentru contractele cu caracteristici de participare directă (abordarea comisionului variabil) și de o abordare simplificată (abordarea bazată pe alocarea primelor) în principal pentru contractele cu durată scurtă.

Principalele caracteristici ale noului model de contabilitate includ măsurarea valorii actuale a fluxurilor de numerar viitoare, încorporând o ajustare de risc, reevaluată în fiecare perioadă de raportare. De asemenea, modelul include o marjă de servicii contractuale (CSM) care este egală și opusă câștigului din ziua întâi aferent fluxurile de numerar aferente unui grup de contracte, reprezentând profitul neînregistrat din contractele de asigurare care urmează să fie recunoscut în contul profit sau pierdere pe baza serviciilor contractuale de asigurare prestate pe perioada de acoperire. Anumite modificări ale valorii actualizate așteptate a fluxurilor de numerar viitoare sunt ajustate în raport cu CSM și, prin urmare, sunt recunoscute în contul profit sau pierdere pe perioada de acoperire rămasă. Sumele care sunt plătite unui deținător de poliță în toate circumstanțele, indiferent dacă are sau nu loc un eveniment asigurat (componente investiționale nediferențiate) nu sunt prezentate în contul de profit sau pierdere, ci sunt recunoscute direct în situația poziției financiare.

În plus, prezentarea veniturilor din asigurări și a cheltuielilor cu serviciile de asigurare în situația rezultatului global se va baza pe conceptul de servicii prestate pe parcursul perioadei. Rezultatele serviciilor de asigurare (venituri obținute minus daune suportate) sunt prezentate separat de veniturile sau cheltuielile din finanțarea asigurărilor. În situația poziției financiare, valorile contabile ale portofoliilor de contracte de asigurare emise care sunt active și ale celor care sunt datorii, cu aceeași cerință aplicabilă portofoliilor de contracte de reasigurare deținute, sunt prezentate separat. În cele din urmă, IFRS 17 impune prezentări de informații cu privire la sumele recunoscute din contractele de asigurare și natura și amploarea riscurilor care decurg din aceste contracte.

În ceea ce privește tranziția, Consiliul a decis o abordare retrospectivă pentru estimarea CSM la data tranziției. Cu toate acestea, dacă aplicarea retroactivă completă, așa cum este definită de IAS 8, este impracticabilă, o entitate este obligată să aleagă fie abordarea retroactivă modificată, fie abordarea valorii juste. Ambele abordări oferă scutiri la tranziție.

În decembrie 2021, IASB a emis amendamente la IFRS 17 prin care adăuga o opțiune la data tranziției pentru a aborda eventualele neconcordanțe contabile dintre activele financiare și datorii contractuale de asigurare în informațiile prezentate la aplicarea inițială a IFRS 17. O entitate în această situație trebuie să prezinte informații comparative ca și cum cerințele de clasificare și evaluare din IFRS 9 ar fi fost aplicate activului financiar respective întotdeauna. . Societatea 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 Societății.

- 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 Societății.

- 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 adoptare 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 și 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 Societății.

- IAS 12 Impozit pe profit: Impozit amânat aferent activelor și datoriiilor 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 anticipată. 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 datoriiilor 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 în egala măsură 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 Societății.

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

Amendamentele sunt efective pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu adoptarea anticipată permisă și vor trebui aplicate retroactiv în conformitate cu IAS 8. Obiectivul modificărilor este de a clarifica principiile din IAS 1 pentru clasificarea datoriiilor 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 eventuală decontare nu afectează clasificarea, precum și faptul că 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 în care există 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 Societății.

- IFRS 16 Contracte de leasing: Datoria din leasing într-un contract de tip vânzare și preluare înapoi în leasing (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu adoptarea anticipată permisă. Modificările sunt menite să îmbunătățească cerințele pe care un vânzător-locatar le folosește în măsurarea datoriiilor din leasing care decurg dintr-o tranzacție de vânzare și preluare înapoi în leasing conform IFRS 16, în timp ce nu modifică contabilizarea contractelor de leasing care nu au legătură cu tranzacțiile de vânzare și preluare înapoi în 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 legată 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 în 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 Societății.

- Amendamente la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în asociații și asocieri în participație: vânzarea sau contribuția de active între un investitor și asociatul sau asocierea în participație. Modificările abordează o neconcordanță cunoscută între cerințele din IFRS 10 și cele din IAS 28, în ceea ce privește vânzarea sau aportul de active între un investitor și asociatul sau asocierea în participație. Principala consecință a modificărilor este că un câștig sau o pierdere este recunoscut/(ă) atunci când o tranzacție implică o afacere. Un câștig sau o pierdere parțială este recunoscută atunci când o tranzacție implică active care nu constituie o afacere, chiar dacă aceste active sunt găzduite într-o filială. În decembrie 2015, IASB a amânat data intrării în vigoare a acestei modificări pe termen nelimitat, în așteptarea rezultatului proiectului său de cercetare privind metoda punerii în echivalență. Amendamentele nu au fost încă aprobate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

8. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2021	17.295	3.051	1.213	286	21.845
Achiziții	1.206	697	57	8.569	10.529
Transferuri	495	-	-	(495)	-
Cedări	(150)	(228)	(2)	-	(380)
Modificări în valoarea justă ca urmare a reevaluării	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2021	18.846	3.520	1.268	8.360	31.994
Amortizare cumulată și pierderi din deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2021	13.937	2.597	1.067	-	17.601
Amortizarea în cursul anului (Reluarea)/Pierderi din deprecieri	372	202	68	-	642
Amortizarea acumulată a cedărilor	(181)	-	-	-	(181)
	-	(228)	(2)	-	(230)
Sold la 31 decembrie 2021	14.128	2.571	1.133	-	17.832
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2021	3.358	454	146	286	4.244
La 31 decembrie 2021	4.718	949	135	8.360	14.162

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
 (toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2022	18.846	3.520	1.268	8.360	31.994
Achiziții	6.971	920	862	446	9.199
Transferuri	7.561	-	-	(7.017)	544
Ajustări de valoare	-	-	-	(4)	(4)
Cedări	(909)	(368)	(818)	-	(2.095)
Sold la 31 decembrie 2022	32.469	4.072	1.312	1.785	39.638
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	14.128	2.571	1.133	-	17.832
Amortizarea în cursul anului	713	459	115	-	1.286
Transferuri	-	-	-	-	-
(Reluarea)/Pierderi din depreciere	158	-	-	-	158
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(366)	(817)	-	(1.183)
Sold la 31 decembrie 2022	14.999	2.663	431	-	18.093
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	4.718	949	136	8.360	14.162
La 31 decembrie 2022	17.470	1.409	881	1.785	21.545

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Adițiile din perioadă constau în principal în lucrări la proiectul Greenfield Office. În perioada respectivă a avut loc și un transfer în valoare de 544 mii lei din investiții imobiliare, constând în terenul aferent imobilului Greenfield Office folosit pentru sediul Societății. În septembrie 2022 a fost dat în funcțiune clădirea de birouri (sediul Impact SA).

Valoare activelor în construcție de 1.785 mii lei reprezintă mijloace fixe care nu fuseseră încă puse în funcțiune la data situațiilor financiare (panouri publicitare). Costuri financiare în valoare de 1.592 mii lei au fost capitalizate în cursul anului 2022 la valoarea imobilizărilor corporale în curs de construcție

Societatea a înregistrat ajustări pentru pierderea de valoare a mijloacelor fixe deținute (rețele electrice, rețele de canalizare, drumuri) deoarece estimările au arătat că valoarea lor recuperabilă este mai mică decât valoarea contabilă (cost - amortizare).

Valoarea terenurilor și construcțiilor în Greenfield Office 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.

Tipuri de contracte de leasing

31 decembrie 2022	Număr contracte	Plăți fixe	Plăți variabile	Sensibilitate
Autoturisme	19	100%	-	-
Total	19	100%	-	-

Active aferente dreptului de utilizare

	Autoturisme	Terenuri si clădiri	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-	-
Intrări prin achiziție	1.699	-	1.699
Amortizare	(214)	-	(214)
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Ajustări curs valutar	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2022	1.485	-	1.485

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

9. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare	2022	2021
Sold la 1 ianuarie	568.758	456.768
Intrări prin achiziție	46.339	28.901
Intrări (Transfer din stocuri)	-	-
Ieșiri (Transfer în imobilizări corporale)	(13.896)	(2.899)
Ajustări de valoare	(192)	4.548
Vânzări și scoateri din evidență	-	(5.321)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	77.660	86.761
Sold la 31 decembrie	678.669	568.758

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	31 decembrie 2022		31 decembrie 2021	
	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	258.925	128.106
Total	502.171	617.687	485.038	514.498

Adițiile de investiții imobiliare includ în principal:

- achiziționarea unui teren de 17.000 mp în Greenfield în valoare de 9.340 mii lei.
- pentru restul, adițiile din perioada constau în lucrări la proiectul Greenfield Plaza, din care dobânda capitalizată la costul investiției este de 1.556 mii lei.

Transferurile de investiții imobiliare în valoare de 544 mii lei sunt reprezentate de un teren aferent clădirii de birouri Greenfield care este prezentat în contul de imobilizări corporale la 31 decembrie 2022.

Valoarea terenurilor înregistrate ca investiții imobiliare a crescut la sfârșitul anului 2022, cu 77.660 mii lei, în urma reevaluării efectuate de către evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

Având în vedere cele de mai sus, Grupul consideră că în decembrie 2022 există suficiente dovezi că utilizarea viitoare a terenului este incertă și astfel terenul ar trebui să fie clasificat drept investiții imobiliare și nu ca stoc, în conformitate cu prevederea IAS 40 privind „terenul deținut pentru o utilizare viitoare nedeterminată în prezent”.

Conducerea Societății analizează anual, la data bilanțului, condițiile de piață la acele momente pentru a decide cea mai bună utilizare a terenului, și anume dacă acesta va fi folosit pentru a construi spre vânzare sau pentru a construi pentru a închiria.

Detalii privind aspectele juridice legate de terenuri se găsesc în Nota 26.

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 26.

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2022 de Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluator extern, independent, autorizat ANEVAR, având experiență privind amplasarea și natura proprietăților evaluate.

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

Ierarhia valorii juste

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare, valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 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

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

Activ	Principalii parametri la 31 decembrie 2022	Principalii parametri la 31 decembrie 2021
Teren Greenfield Băneasa	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 240 - 450 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -26% reducere la +37% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 1.254 EUR/mp - 2.537 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +20% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> 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 Blvd. Ghencea - Timișoara	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 80 - 165 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la reduceri de -5% la +75% 	<ul style="list-style-type: none"> 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%

După cum este prezentat mai sus, având în vedere natura investițiilor imobiliare, cel mai relevant input utilizat în determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare este prețul pe metru pătrat. În scopuri de sensibilitate, dacă prețul comparabil pe piață pe metru pătrat ar crește cu 10 EUR/mp, investiția imobiliară ar crește în consecință cu 25 milioane lei; în consecință o scădere de 25 milioane lei pentru o scădere a pieței comparabilă cu 10 EUR/mp (2021: +/- 24 milioane lei fluctuație pentru același interval de sensibilitate aplicat).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2022 a terenurilor găjate este în valoare de 235.353 mii lei (31 decembrie 2021: 156.709 mii lei).

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

10. STOCURI

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Produse finite și produse destinate revânzării	101.029	28.208
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	88.926	92.742
- Costuri de dezvoltare și construcție	239.450	142.630
	<u>429.405</u>	<u>268.290</u>

Stocurile sunt reprezentate de:

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Proiect rezidențial Greenfield	311.201	193.010
Proiect rezidențial Constanța	107.927	60.834
Alte stocuri	10.277	14.446
	<u>429.405</u>	<u>268.290</u>

Terenurile cu o valoare contabilă de 88.926 mii lei la 31 decembrie 2022 (2021: 92.742 mii lei) constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în principal în București, precum și terenuri pe care Societatea intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 101.029 mii lei la 31 decembrie 2022 (2021: 28.208 mii lei) se referă în totalitate la apartamentele deținute spre vânzare de către Societate.

Costul stocurilor vândute în anul 2022 este 50.566 mii lei (2021: 12.639 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2022 a stocurilor de produse finite gajate este de 9.363 mii lei (la 31 decembrie 2021: 12.404 mii lei) (a se vedea Nota 16).

Proiectul Boreal Plus de la Constanta este finanțat de CEC Bank; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în anul 2022 este 1020 mii lei.

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

Conform prevederilor IAS23, costul aferent împrumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată ținând cont de totalul împrumuturilor generale obținute de Societate. Valoarea dobânzii și a diferențelor de curs capitalizate în valoarea proiectelor în curs este de 3.430 mii lei.

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

11. ACTIVE FINANCIARE

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Interese în entități afiliate și asociații	44.239	64.565
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entități afiliate și asociații	(8.023)	(8.023)
	<u>36.216</u>	<u>56.542</u>

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociați:

	<u>31 decembrie 2022</u>			<u>Valoare contabilă</u>
	<u>Procent deținere</u>	<u>Valoarea brută</u>	<u>Depreciere</u>	
Spatzioo Management	6,23%	110	-	110
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	6.770	-	6.770
Bergamot Developments Phase II	99%	49	-	49
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	99%	49	-	49
Greenwise Development	99%	49	-	49
Greenfield Property Management	99%	49	-	49
RCTI	51,01%	14.440		14.440
Impact Alliance Arhitecture	51%	500		500
		<u>44.239</u>	<u>(8.023)</u>	<u>36.216</u>
Total subsidiare				

	<u>31 decembrie 2021</u>			<u>Valoare contabilă</u>
	<u>Procent deținere</u>	<u>Valoarea brută</u>	<u>Depreciere</u>	
Spatzioo Management	6,23%	110	-	110
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	41.791	-	41.791
Bergamot Developments Phase II	99%	49	-	49
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	99%	49	-	49
Greenwise Development	99%	49	-	49
Greenfield Property Management	99%	49	-	49
Total subsidiare		<u>64.565</u>	<u>(8.023)</u>	<u>56.542</u>

Clearline Development&Management SRL dețin restul de 93.77% în Spatzioo Management(Actual Invest House)S.R.L.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

- a) Spatzioo Management S.R.L.(fosta Actual Invest House), o societate care oferă servicii de administrare și întreținere proiectele rezidențiale și comerciale deținute de grupul Impact.
- b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală. Pentru investițiile făcute de Clearline Development & Management S.R.L. în realizarea proiectului Lomb din Cluj, compania de proiect are un litigiu (vezi nota 26) în valoare de 17.053 mii lei, plus dobândă legală, dosar care este în prezent pe rolul Tribunalului Argeș, în prezent desfășurându-se expertiza contabilă din dosar.
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 a dezvoltat un ansamblu rezidențial de cca. 51.382 de metri pătrați, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima fază a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence.
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care a dezvoltat faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 mp construiți pe un teren de 5.769 mp.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe.
- f) Greenfield Copou Residence S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în decembrie 2019. Aceasta societate urmează să dezvolte proiectul Greenfield Copou pe terenul deținut în Iași.
- g) Greenfield Copou Residence Phase II SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- h) Greenfield Property Management SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- i) Greenwise Property SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- j) Impact Alliance Arhitecture SRL, o societate care are obiect principal de activitate servicii de arhitectura a fost înființată în anul 2022
- k) R.C.T.I.Company SRL , o societate care are ca obiect principal de activitate servicii de construcții

In cursul anului 2022, capitalul social al Bergamot Developments SRL a fost diminuat de la 41.791 mii lei la 6.770 mii lei. Suma rezultată din reducerea capitalului social a fost transferată către asociații (Impact D&C SA și Spatzioo Management SRL).

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31-Dec-22	31-Dec-21	31-Dec-22	31-Dec-21
Creanțe comerciale	12.189	6.063	-	-
Creanțe de la subsidiare	3.801	92.012	67.197	-
Debitori diverși	8.433	3.238	-	-
Creanțe împotriva Statului	9.469	7.008	-	-
	33.892	108.321	67.197	-

Societatea a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare brută de 2.276 mii lei (2021: 1.790 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:

Sold la 01.01.2022	1.790
Reversare provizion (creanțe încasate)	(491)
Constituire provizion nou	977
Sold la 31.12.2022	2.276

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

La 31 decembrie 2022, societatea nu are creanțe comerciale și/sau alte creanțe gajate.

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Plăți în avans		
Cheltuieli în avans	5.512	4.536
Avansuri către furnizori	9.342	10.817
	14.854	15.353

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Conturi curente	46.797	36.162
Numerar	9	9
Avansuri de numerar	51	-
	46.857	36.171

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, soldul de 102 mii lei reprezintă numerar restricționat (31 decembrie 2021: 553 mii lei).

14. CAPITAL SOCIAL

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

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

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	57.76%	59.97%
Andrici Adrian	12.73%	15.98%
Persoane juridice	19.70%	12.45%
Persoane fizice	<u>9.82%</u>	<u>11.60%</u>
	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 în 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. În urma majorării capitalului social prin plasament privat, capitalul social al Societății s-a majorat de la 393.750.000 lei la 414.807.823,75 lei, noul număr total de acțiuni fiind de 1.659.231.295.

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

Rezervele constituite la nivelul Societății sunt detaliate mai jos:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Rezerve legale	43.190	17.260
Rezerve statutare	(4.871)	(4.871)
Alte rezerve	1	1
Sold la 31 decembrie 2022/ 31 decembrie 2021	38.318	12.389

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

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 financiar încheiat la 31 decembrie 2022, Societatea nu a declarat dividende.

Managementul capitalurilor

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

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

Datorii la active	2022	2021
Împrumuturi	330.351	234.319

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Minus numerar și echivalente de numerar	(46.857)	(36.171)
Datorie netă	283.494	198.148
Total active	1.330.234	1.067.741
Datorii la active	21%	19%

15. ACȚIUNI PROPRII

Valori in mii lei	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Sold la 1 Ianuarie	841	2.675
Achiziție acțiuni proprii	442	1.365
Acțiuni proprii anulate in timpul anului	-	(2.500)
Plăți pe baza de acțiuni	(1015)	(699)
	268	841

Număr acțiuni	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Sold la 1 Ianuarie	1.370.920	2.578.361
Achiziție acțiuni proprii	1.632.621	3.864.559
Acțiuni proprii anulate in timpul anului	-	(2.500.000)
Plăți pe baza de acțiuni	(2.265.000)	(2.572.000)
	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 plăți 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, în vederea recompensării, menținerii și motivării angajaților și membrilor conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății.

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

Numărul total de acțiuni care poate fi acordat Persoanelor Eligibile în conformitate cu acest Plan este de Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

maxim 3.060.000 de acțiuni nominative („Acțiunile Rezervate”).

În anul 2022, Grupul a acordat un număr de 2.265 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării în suma de 969 mii lei (0,427 lei/acțiune). Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 1,015 mii lei (0,367 lei/acțiune).

16. ÎMPRUMUTURI

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

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	200.299	56.264
Obligațiuni emise	32.561	32.566
	<u>232.860</u>	<u>88.830</u>
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	97.491	23.933
Obligațiuni emise	-	121.556
Împrumuturi pe termen scurt	-	-
	<u>97.491</u>	<u>145.489</u>

Termenii și scadențele împrumuturilor

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31 decembrie 2021*	Sold la 31 decembrie 2022*
Credit Value Investments	EUR	11.01.2022	12.000	61.535	-
Obligațiuni listate la Bursa de Valori București S.A	EUR	19.12.2022	12.525	60.021	-
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	32.566	32.561
Total obligațiuni				154.122	32.561
First Bank	EUR	05.08.2023	5.921	24.375	-
First Bank	RON	05.08.2023	4.500	1.731	-
CEC Bank	EUR	27.11.2023	9.880	17.958	48.622
CEC Bank	RON	27.01.2023	3.500	1.633	-
Garanti BBVA	EUR	15.06.2024	4.250	21.030	5.936
Garanti BBVA	EUR	30.06.2024	4.500	-	18.978
OTP Bank	EUR	31.03.2025	21.161	-	51.444
OTP Bank	EUR	30.06.2024	4.000	-	5.101
OTP Bank	EUR	31.03.2025	13.279	-	44.388
OTP Bank	EUR	30.06.2024	2.000	-	4.358
TechVentures Bank	EUR	06.01.2025	2000	-	6.871
Alpha Bank	EUR	08.06.2029	20.000	-	95.283
Libra Internet Bank	EUR	05.12.2025	1900	-	9.400
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4.000	13.470	7.363
Total împrumuturi bancare				80.197	297.744
Dobinda					45
Total				234.319	330.351

* Inklusiv soldul dobânzilor de plata, unde este cazul

	Obligațiuni	Împrumuturi	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	154.122	80.197	234.319
Trageri	-	291.137	291.137
Rambursare împrumuturi	(116.121)	(68.561)	(184.682)
Dobândă plătită	(6.996)	(6.376)	(13.372)
Diferențe curs valutar	1.601	1.347	2.949
Sold la 31 decembrie 2022	32.606	297.744	330.351

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 și o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, de către două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași data. 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 și 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% pe an, plătită de două ori pe an. În data de 01 februarie 2021, Societatea a semnat un acord de prelungire a maturității pentru suma de 6.000 mii EUR până la data scadență a obligațiunilor, respectiv ianuarie 2022. În Ianuarie 2022, împrumutul a fost rambursat integral, la termenul prevăzut în contract.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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 șapte loturi de teren cu o suprafață totală de 154.308 mp situată 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 1.100 mii EUR.

Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzacționare pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București S.A. a obligațiunilor emise de Societate, negarantate cu o rată a dobânzii anuale fixă de 5,75% denumite în EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominală totală 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 a desfășurat o nouă emisiune de obligațiuni de tip Plasament Privat în valoare de 6.581 mii EUR cu o rată de dobândă fixă de 6,4% p.a., plătită semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societate cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani și au fost listate în luna mai pe Piața Reglementată a BVB.

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

În mai 2021 Societatea a contractat două credite denumite în EUR și lei de la CEC Bank SA., în vederea dezvoltării proiectului Boreal Plus din Constanța. Prima facilități 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 facilitățile a doua în valoare de 3.500 mii RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordării.

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

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

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

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

În septembrie 2022, Societatea a contractat 4 credite denumite în EUR de la OTP Bank pentru finanțarea fazelor F1-F3 ale proiectului UTR3 din Greenfield Băneasa. Valoarea cumulată a creditelor este de 40.440

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

mii EUR, dintre care doua in valoare de 34.440 mii EUR sunt destinate finanțării proiectului, cu maturitate de 3 ani de la acordare, iar alte doua in valoare totala de 6.000 mii EUR pentru acoperirea cheltuielilor de TVA, cu maturitate de 2 ani de la acordare.

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

Toți indicatorii financiari prevăzuți în contractele de împrumuturi au fost îndepliniți la 31 decembrie 2021 și la 31 decembrie 2022.

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Garanții	11.352	5.514
Datorii aferente contractelor de leasing	908	-
	12.260	5.514
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	15.771	21.373
Datorii aferente contractelor de leasing	342	-
Datorii fiscale	292	-
Datorii către angajați	716	-
Dividende de plată	177	187
Datorii în relație cu părți afiliate	7.838	(145)
Alte datorii	3.947	7.999
	29.083	29.414
	41.343	34.928

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

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

Datorii aferente contractelor de leasing

	Autoturisme	Terenuri și clădiri	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-	-
Intrări	1.699	-	1.699
Cheltuieli cu dobânda	148	-	148
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Plăți de rate	(885)	-	(885)
Diferențe de curs valutar	288	-	288
Sold la 31 decembrie 2022	1.250	-	1.250

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

În august 2021 Societatea a semnat un contract cadru de leasing cu Porsche Leasing 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.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

18. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2021	271	396	667
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	890	890
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(269)	(269)
Sold la 31 decembrie 2021	271	1.017	1.288
	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2022	271	1.017	1.288
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(935)	(935)
Sold la 31 decembrie 2022	271	82	353

Provizioanele în valoare de 353 mii lei sunt reprezentate de:

- 271 mii lei provizion constituit pentru un litigiu în legătură cu una din casele vândute în cartierul Boreal din Constanța
- 82 mii lei pentru concedii neefectuate
- Reversarea provizionului reprezintă cheltuiala legată de folosința conductelor de canalizare de la Otopeni. Suma a fost plătită și în consecință provizionul a fost reversat.

19. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	2022	2021
Venituri din proprietăți imobiliare		
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și terenuri	74.416	27.844
Venituri din vânzarea altor elemente	611	548
	75.027	28.392
Venituri nete din alte activități	2022	2021
Venituri din chirii	1.361	503
Venituri din refacturarea utilităților	4.205	3.218
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietățile închiriate	(4.369)	(2.696)
	1.197	1.025

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

În cursul anului 2022 au fost vândute un total de 110 apartamente în Greenfield Băneasa și trei vile în cartierul Boreal Plus din Constanța. Aceste vânzări au generat venituri totale în valoare de 13 milioane EUR (74,4 milioane lei), ce au fost înregistrate în aceeași perioadă.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

Veniturile Societății împărțite pe proiecte se prezintă după cum urmează:

	2022	2021
Greenfield	70.696	27.844
Boreal Constanta	3.720	-
	74.416	27.844

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	2022	2021
Consumabile	381	389
Servicii prestate de terți	12.052	7.873
Costuri cu personalul	13.176	11.021
	25.609	19.284

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Alte venituri din exploatare	2.522	1.215
Cheltuieli cu chirile	(247)	(490)
Profit /Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	(626)	100
Venituri din/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	1.169	197
Alte cheltuieli de exploatare	(2.838)	(4.226)
Deprecierea creanțelor comerciale net	(486)	-
Deprecierea imobilizărilor corporale net	(181)	-
Deprecierea stocurilor net	(142)	-
	<u>(545)</u>	<u>(3.204)</u>

22. CHELTUIELI SI VENITURI FINANCIARE

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(1.455)	(4.251)
Venituri din dobânzi	6.362	6.738
Rezultat din schimbul valutar	63	(1.704)
Câștig la cedarea filialelor/asociațiilor	-	1.729
Rezultat net din Vânzarea de investiții financiare	680	54
	<u>5.650</u>	<u>2.565</u>

23. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	12.568	13.190
Impozit pe profit curent	-	-
Total cheltuieli cu impozitele	<u>12.568</u>	<u>13.190</u>

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

		<u>2022</u>		<u>2021</u>
Profit înainte de impozitare		<u>77.747</u>		<u>64.849</u>
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locală a entității	(16%)	(12.144)	(16%)	(12.487)
Cheltuieli și ajustări nedeductibile	12%	405	4%	3
Venituri neimpozabile	(12%)	(829)	(5%)	3.525
Recunoașterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior	-	-	-	-
	(12%)	<u>(12.568)</u>	(17%)	<u>(13,190)</u>

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

(iii) *Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat*

	31 decembrie 2022		31 decembrie 2021	
	Diferențe temporare cumulative	Datorii/ (creanțe) privind impozitul amânat	Diferențe temporare cumulative	Datorii/ (creanțe) privind impozitul amânat
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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

(iv) Mișcări în soldurile impozitului amânat

	Sold la 31 decembrie 2022			
	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Datorii
2022				
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)
Investiții imobiliare	72.486	12.426	-	84.912
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	(774)
Stocuri	(2.343)	142	-	(2.201)
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	68.490	12.568	-	81.058
				(3.854)
				84.912
2021				
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)
Investiții imobiliare	59.296	13.260	(70)	72.486
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	(774)
Stocuri	(2.343)	-	-	(2.343)
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	55.300	13.260	(70)	68.490
				(3.996)
				72.486

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusa la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

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

(a) Riscul de credit

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

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

	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	91.620	101.313
Numerar și echivalente de numerar	13	46.857	36.171
		138.477	137.484

Creanțe comerciale și alte creanțe

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

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

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

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
România	91.620	101.313
	<u>91.620</u>	<u>101.313</u>

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	<u>31 decembrie 2022</u>			<u>31 decembrie 2021</u>		
	<u>Valoarea brută</u>	<u>Ajustare pentru depreciere</u>	<u>Valoarea netă</u>	<u>Valoarea brută</u>	<u>Ajustare pentru depreciere</u>	<u>Valoarea netă</u>
Neajunse la scadență	76.516	-	76.516	33.411	-	33.411
Restanțe între 1–30 zile	6.737	-	6.737	44.331	-	44.331
Restanțe între 31–90 zile	4.789	-	4.789	13.933	-	13.933
Restanțe între 91–120 zile	3.578	-	3.578	10.133	-	10.133
Restanțe între 121–365 zile	1.221	(1.221)	-	6.267	(371)	6.267
Restanțe mai mari de un an	2.106	(2.106)	-	3.166	(2.549)	3.166
	<u>94.947</u>	<u>(3.327)</u>	<u>91.620</u>	<u>111.241</u>	<u>(2.920)</u>	<u>108.321</u>

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

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

Numerar și echivalente de numerar

La 31 decembrie 2022, Societatea a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 46.857 mii lei (31 decembrie 2021: 36.171 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute la bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

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

	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Total</u>	<u>Mai puțin de 1 an</u>	<u>între 1 și 2 ani</u>	<u>între 2 și 5 ani</u>	<u>Peste 5 ani</u>
31 decembrie 2022						
Împrumuturi	330.351	330.351	97.492	35.093	190.437	7.329
Datorii comerciale și alte datorii	41.343	41.343	29.083	12.260	-	-
	371.694	371.694	126.575	47.353	190.437	7.329
Estimări de dobânzi viitoare	28.258	28.258	14.351	9.178	4.592	137
Total	399.952	399.952	140.926	56.531	195.029	7.466

	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Total</u>	<u>Mai puțin de 1 an</u>	<u>între 1 și 2 ani</u>	<u>între 2 și 5 ani</u>	<u>Peste 5 ani</u>
31 decembrie 2021						
Împrumuturi	234.319	234.319	145.488	56.264	32.566	-
Datorii comerciale și alte datorii	34.928	34.928	29.414	5.514	-	-
	269.247	269.247	174.902	61.778	32.566	-
Estimări de dobânzi viitoare	19.620	19.620	8.852	4.077	6.692	-
Total	288.867	288.867	183.754	65.855	39.258	-

(c) Riscul de piață

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

Riscul valutar

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

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

	31-Dec-22	31-Dec-21
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	33.765	108.321
Numerar și echivalente de numerar	46.857	36.171
	80.622	144.492
Monetary debts		
Împrumuturi	330.351	234.319
Datorii	41.343	34.928
	371.694	269.247
Expunere netă	(291.072)	(124.755)

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

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

	31 decembrie 2022	Mediu pentru 2022	31 decembrie 2021	Mediu pentru 2021
EUR	4,9474	4,9315	4,9481	4,9204

Analiza de senzitivitate

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 ca toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	31 decembrie 2022			31 decembrie 2021		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active și datorii monetare EUR	(291.072)	(29.107)	29.107	(124.755)	(12.475)	12.475

Riscul de rată a dobânzii

	Valoare contabilă	Rată variabilă	Rată fixă	Nepurtătoare de dobândă	Valoare contabilă	Rată variabilă	Rată fixă	Nepurtătoare de dobândă
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	101.089	-	-	101.089	108.321	-	101.089	-
Numerar și echivalente de numerar	46.857	-	-	46.857	36.171	-	46.857	-
	147.946	-	-	147.946	144.492	-	147.946	-
Datorii monetare								
Împrumuturi	330.351	297.790	32.561	-	234.319	79.941	154.378	-
Datorii comerciale și alte datorii	41.343	-	-	41.343	34.928	-	-	34.928
	371.694	297.790	32.561	41.343	269.247	79.941	154.378	34.928

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

	Valoare contabilă	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	67.197	-
Datorii financiare	(32.561)	(154.378)
	(34.636)	(154.378)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii	(297.790)	(79.941)
	(297.790)	(79.941)

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

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

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

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

26. CONTINGENTE

Litigii

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

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

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

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

Societatea și una dintre societățile subsidiare (sau filiale), 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 anul 2020, la data de 23 decembrie 2020, Tribunalul Cluj a pronunțat următoarea soluție în Dosarul 79/1285/2012: respinge, ca neîntemeiată, cererea precizată formulată de Societate., la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive.

Următorul termen acordat în acest dosar este 29 martie 2022, dată până la care trebuie depus raportul de expertiză contabilă administrat în dosar.

Pe rolul Tribunalului Comercial Argeș a fost înregistrat Dosarul 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 și dobânzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului până la data formulării cererii de chemare în judecată, în suma estimată de 500.000 lei. În acest dosar, până la data prezentei raportări, nu s-a pronunțat o hotărâre judecătorească, părțile fiind în stadiul administrării de probe, incluzând expertize tehnice și contabile, care au fost succedate de obiecțiuni și diverse cereri de completare ale părților litigante. Pe baza primelor expertize efectuate, atât subsidiara Societății, cât și Societatea, au înregistrat pierderi din deprecierea stocurilor până la valorile stabilite prin expertizele deja efectuate, fără a înregistra active contingente.

Litigiul inițiat de Clearline, prin care a solicitat recuperarea sumei de aprox. 17 milioane lei se află în fața Tribunalului specializat Argeș, în prima fază procesuală, în etapa administrării probelor.

Următorul termen acordat în acest dosar este 14 aprilie 2022. Clearline a depus cerere de majorare a cuantumului obiectului cererii de chemare în judecată la suma de 24.532.741,65 LEI (TVA inclus) cu titlu de prejudiciu cauzat lui Clearline (Lomb) de către pârâtă, rezultat din executarea proiectului „Cartierul

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Dealul Lomb”, la care se adaugă dobânda legală penalizatoare calculată până la data de 01.04.2021 în cuantum total de 13.862.967,16 LEI. Suma majorată a rezultat în urma administrării probei cu expertiză contabilă. În baza analizei informațiilor de la avocații externi și interni, Conducerea se aștepta ca Societatea va avea casti de cauza la finalizarea acestui caz și ca valoarea investiției în subsidiara Clearline este recuperabilă.

b) Litigiul privind terenul din Bd. Barbu Văcărescu

În 2014, Societatea a achiziționat o cotă de 1/3 din titlul de proprietate pe 5 loturi de teren cu o suprafață totală de 78.970 mp, situate în Bd. Barbu Văcărescu, București. Cealaltă cotă de 2/3 din titlul de proprietate asupra loturilor au fost achiziționate de Cefin Real Estate Development BV (“Cefin”).

În 2017, IMPACT Developer & Contractor (Societatea) a inițiat un litigiu împotriva Cefin având ca obiect ieșirea din indiviziune (partaj judiciar).

În data de 30 Septembrie 2021, Judecătoria Sectorului 2 București a pronunțat Hotărârea nr.9923, prin care a dispus următoarele:

- a) Atribuirea către IMPACT a unei suprafețe de teren de 25.424 mp - lotul din partea de Nord;
- b) Atribuirea către Cefin a unei suprafețe de teren de 50.848 mp - lotul central și lotul din Sud;
- c) Obligarea IMPACT la plata către Cefin a unei sume în cuantum de 1.418.540,64 EUR, în termen de 6 luni de la data rămânerii definitive a hotărârii;
- d) Obligarea Cefin la plata către IMPACT a sumei de 3.708.054,53 RON, cu titlu de cheltuieli de judecată (2/3 din taxa de timbru și onorariul de avocat).

CEFIN a formulat apel împotriva Sentinței nr. 9923 pronunțată în data de 30.09.2021 de Judecătoria Sectorul 2. CEFIN critică soluția primei instanțe, întrucât ar fi dispus ieșirea din indiviziune, fără să dispună, în prealabil, avizarea raportului de expertiză în specialitatea topografie de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competentă și nu solicită schimbarea Sentinței. Următorul termen în acest dosar este 07 aprilie 2022.

Consultați Nota 9 pentru detalii despre investiție.

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

În anul 2018, Societatea 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, Prolungirea 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 că 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 IMPACT în data de 04 octombrie 2021. Statul Român a formulat recurs. Recursul va fi soluționat de Înalta Curte de Casație și Justiție.

Nu se așteaptă modificări semnificative în valoarea contabilă a activelor ca urmare a acestui dosar. Consultați Nota 9 pentru detalii despre investiție.

d) Litigiul inițiat de „Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield”

În cadrul dosarului nr. 5856/3/2021 înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, IMPACT a fost citată în calitate de Pârât.

Dosarul a fost inițiat de „Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield” și a avut ca obiect suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Aleea Teișani- Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și nr. 435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări. Cererea de chemare în judecată a fost inițial formulată în contradictoriu cu Municipiul București, CGMB, Primarul Sectorului 1 București, Agenția pentru Protecția Mediului București și IMPACT Developer&Contractor SA.

La data prezentă acest litigiu este încheiat.

27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIATE

a) Filialele Societății

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

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

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru anii încheiați la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Vânzarea de bunuri și servicii	Tranzacții pentru anul încheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2022	2021	2022	2021
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	63	44	-	43
Clearline Development and Management	6	6	-	73
Bergamot Developments	6	486	3	329
Bergamot Developments Phase II	6	308	2	361
Impact Finance Developments	6	16	9	2
Greenfield Copou Residence	4	6	343	336
Greenfield Copou Residence Phase II	6	6	14	7
Greenfield Property Management	6	4	12	5
Greenwise Development	6	6	14	7
Impact Alliance&Arhitecture	-	-	-	-
R.C.T.I. Company	194	-	-	-
	303	882	397	1.163

Achiziții de bunuri și servicii	Valoarea tranzacțiilor pentru anul încheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2022	2021	2022	2021
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	1192	1.043	547	145
Clearline Development and Management	-	1	-	1
R.C.T.I. Company	69.382	-	15.625	-
	70.574	1.044	16.172	146

Împrumuturi acordate	Sold la 31 decembrie	
	2022	2021
Subsidiară/filială		
Spatzioo Management	-	-
Clearline Development and Management	185	85
Bergamot Developments	-	-
Bergamot Developments Phase II	9.409	39.347
Impact Finance Developments	-	-
Greenfield Copou Residence	47.087	43.240
	56.681	82.672

Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor	Sold la 31 decembrie	
	2022	2021
Subsidiară/filială		
Spatzioo Management	-	-
Clearline Development and Management	17	13
Bergamot Developments	-	140
Bergamot Developments Phase II	4.520	5.406
Greenfield Copou Residence	5.952	2.489
	10.489	8.048

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	Valoarea tranzacțiilor pentru anul încheiat la 31 decembrie	
	2022	2021
Venituri din dobânzi		
Subsidiară/filială		
Spatzioo Management	-	-
Clearline Development and Management	4	5
Bergamot Developments	-	2.256
Bergamot Developments Phase II	2.615	2.402
Greenfield Copou Residence	2.566	2.070
	5.185	6.733

b) Tranzacții cu membri cheie ai conducerii

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

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2022 a fost în suma totală de 2.614.483 RON (2021: 2.927.598 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare care este parte din raportul anual al Grupului.

28. ACHIZITIA UNEI FILIALE

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

Data de referință a tranzacției este 31 august 2022.

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

29. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

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

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

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

30. CHELTUIELI CU AUDITORUL

În 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 și individuale ale Societății și ale filialelor și asociaților sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în suma de 5.000 EUR (2021: 9.500), reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătura cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

31. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Societății prezintă următoarele evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2022, până la data aprobării acestor situații financiare consolidate, care nu necesită ajustarea lor.

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 răspândită.

În contextul conflictului dintre Rusia și Ucraina, început la 24 februarie 2022, UE, SUA, Marea Britanie și alte țări au impus diverse sancțiuni împotriva Rusiei, inclusiv restricții de finanțare asupra anumitor bănci și companii de stat rusești, precum și sancțiuni personale. Împotriva unui număr de indivizi.

Având în vedere tensiunile geopolitice, din februarie 2022 s-a înregistrat o creștere a volatilității piețelor financiare și a presiunii de depreciere a cursului de schimb.

Este de așteptat ca aceste evenimente să afecteze activitățile din diferite sectoare ale economiei, să aibă ca rezultat creșteri suplimentare ale prețurilor la energie în Europa și un risc crescut de perturbări a lanțului de aprovizionare.

Compania nu are expuneri directe față de părți afiliate și/sau clienți sau furnizori cheie din acele țări.

Societatea consideră aceste evenimente ca evenimente neajustante după perioada de raportare, al căror efect cantitativ nu poate fi estimat momentan cu un grad suficient de încredere. Conducerea Companiei analizează continuu evoluțiile acestui eveniment și orice posibil impact al schimbării condițiilor micro și macroeconomice asupra poziției financiare și a rezultatelor operațiunilor Companiei.

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.