

impactsa.ro



# RAPORT ANUAL 2021

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR



# CUPRINS

Cap. 1

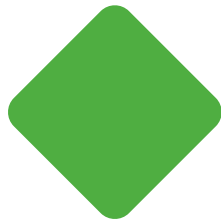
Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2021  
- Grupul IMPACT

Cap. 2

Situații financiare consolidate la data și pentru  
exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021  
întocmite în conformitate cu Standardele  
Internaționale de Raportare Financiară adoptate de  
către Uniunea Europeană însoțite de raportul  
auditorului independent și declarațiile persoanelor  
responsabile pentru întocmirea situațiilor financiare

Cap. 3

Situații financiare individuale la data și pentru  
exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021  
întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului  
Finanțelor Publice nr 2844/2016 pentru aprobarea  
reglementarilor contabile conforme cu Standardele  
Internaționale de Raportare Financiară însoțite de  
raportul auditorului independent și declarațiile  
persoanelor responsabile pentru întocmirea situațiilor  
financiare



# CAPITOL 1

# IMPACT

Developing Sustainable Communities  
Since 1991



# RAPORTUL

Consiliului de Administrație

anul **2021**

## Stimați acționari și parteneri ai companiei,

Anul 2021 a fost un an aniversar pentru IMPACT, odată cu marcarea celor 30 de ani de la înființare, 25 de ani de listare la Bursa de Valori București și obținerea unei distincții de a fi printre primele 3 companii listate la bursa românească care au rezistat timpului. Aceste borne au reconfirmat soliditatea modelului de afaceri și pregătirea pentru o nouă etapă, prin lansarea unei strategii de dezvoltare pentru următorii 6 ani, un plan de finanțare ambițios și angajamente ferme de sustenabilitate pentru comunitățile noastre. Dacă în anii care au trecut au fost construiți 500 mii metri pătrați, următorii 6 pot totaliza un milion de metri pătrați construind parteneriate pe termen lung cu acționarii, instituțiile de finanțare, partenerii de afaceri și angajații.

2021 a însemnat primul an dintr-un nou ciclu de producție, capitalizarea și consolidarea companiei, dar și pregătirea terenului pentru dezvoltările ulterioare. Provocarea anului a fost creșterea cu aproximativ 22% a prețurilor materialelor de construcție pe care am reușit agil și prudent să o gestionăm atât prin parteneriate cu furnizorii, cât și în relația cu clienții.

La final de an compania avea autorizații de construcție pentru 1.800 de apartamente, cu cerere în creștere pentru locuințele pe care le oferim, cu un grad sporit de confort, cu suprafețe generoase și aflate în zone cu vecinătăți „verzi”.

**Operațional**, anul 2021 a marcat începutul construcțiilor pentru extinderea sau demararea unor noi proiecte, care pentru segmentul rezidențial durează aproximativ 3 ani.

A fost un an în care am optimizat procese, am investit, am achiziționat terenuri și am făcut pași concreți pentru expansiune în cele mai importante orașe ale țării.

Am finalizat primul ansamblu din București construit la standarde BREEAM Excellent, Luxuria Residence, primul din zona Expoziției din București, cu o valoare totală curentă estimată la 150 milioane euro.

S-au avansat lucrările din portofoliul actual de proiecte, în special, pentru ansamblul Greenfield Băneasa prin noi faze de proiect, ce includ parcări supraetajate și utilizarea apelor geotermale pentru sistemul de încălzire, precum și construirea celui mai mare centru comunitar dintr-un cartier rezidențial, cu centru de fitness, clădire de birouri, centru comercial, școală și grădiniță de stat. Au fost continuate lucrările pentru proiectul BOREAL Plus din Constanța.

Ca rezultat, am constatat o creștere a interesului clienților, fapt demonstrat de numărul de pre-vânzări.

**Expansiunea națională** a continuat prin achiziția unui nou teren în Iași pe care vom dezvolta ansamblul GREENFIELD Copou. Noul ansamblu va fi unul dintre cele mai mari proiecte sustenabile din regiunea Moldovei, îndeplinind criteriile nZEB și BREEAM Excellent și va avea peste 1.000 de apartamente.

Rezultatul operațional la nivel de grup a totalizat 98,5 milioane lei, în ușoară creștere față de 2020, în contextul unor venituri din vânzări mai mici pe fondul unor stocuri reduse. În 2021 marja brută a fost de 36%, în creștere față de 31% anul trecut. Începând cu anul 2022 vor fi valorificate pre-vânzările semnate anterior, pe măsură ce proiectele vor fi finalizate, reflectându-se în totalitate în venituri, cu menținerea marjei brute. Compania a demarat, de asemenea, un amplu proces de consolidare internă, rezultatele financiare preliminare la nivel de grup indicând o creștere a capitalurilor proprii.

**Prețul acțiunilor la BVB** a înregistrat un avans de 120% în 2021, pe fondul unor volume de tranzacționare mai mari, compania trecând pentru prima dată de pragul de 1 miliard lei pentru capitalizare bursieră. A fost intensificat dialogul cu investitorii locali și internaționali, cu obiectivul creșterii atractivității acțiunilor companiei. Acțiunile au beneficiat de serviciul de market-making asigurat de BRK Financial Group pe parcursul întregului an. Astfel, la 31 decembrie 2021, IMPACT a îndeplinit criteriile de lichiditate pentru a fi incluse în indicii FTSE Global Micro Cap, începând cu 21 martie 2022. Îndeplinirea criteriilor FTSE Russell reprezintă o reconfirmare importantă a eficienței strategiei de dezvoltare aleasă de companie și a acțiunilor privind implementarea celor mai bune practici de guvernanta corporativă și comunicare cu investitorii.

**Principiile sustenabilității și economiei verzi** au fost asumate de întreaga echipă și a fost conturată în jurul lor întreaga strategie pe termen mediu și lung. Toate dezvoltările IMPACT sunt proiectate pentru a respecta principiile sustenabilității, folosind tehnologii durabile, respectiv utilizând surse alternative de energie, soluții "smart city", soluții de mobilitate electrică.

În 2021 am înființat un departament de ESG care, pe lângă trasarea și implementarea principiilor și obiectivelor de mediu, sociale și de guvernanta corporativă, va pune la dispoziția investitorilor o strategie în această direcție și raportări non-financiare, conform obligațiilor asumate de către companie pentru emisiuni viitoare de obligațiuni verzi.

**Strategia de dezvoltare** a companiei pentru următorii 6 ani, cu două cicluri complete de dezvoltare, include finalizarea proiectelor în curs de execuție și demararea unor proiecte noi, în principal pe terenurile existente în portofoliu.

Toate acestea vor susține creșterea valorii companiei prin continuă expansiune la nivel național și diversificarea portofoliului de produse și servicii. Compania țintește dezvoltarea a peste un milion metri pătrați, respectiv peste 10.000 de locuințe din segmentul mediu - accesibil, până în 2027. Acest plan include construcția de locuințe la un preț accesibil, care integrează elemente ce favorizează atât un stil de viață sănătos în zone verzi, cât și o viață socială și culturală activă pentru membrii comunităților.

Privind în viitor, vor continua, în măsura în care piețele financiare vor permite, **noi etape din cadrul programului de finanțare** pentru a ne atinge obiectivele propuse și a implementa strategia asumată pentru următorii 6 ani.

Avem toate premisele pentru a ne atinge obiectivele ambițioase pe termen mediu și prin viziunea noastră sustenabilă ne propunem să facem diferența în sectorul rezidențial din România. Întreaga echipă de conducere IMPACT este determinată **să crească valoarea companiei pe termen lung**, împreună cu acționarii, angajații și toate părțile interesate, cărora le mulțumim pentru încrederea și sprijinul continuu oferite pe parcursul ultimului an.

Consiliul de Administrație al Impact  
Developer&Contractor SA

## CUPRINS

<b>2021 ASPECTE PRINCIPALE</b>	<b>5</b>
<b>GRUPUL IMPACT PE SCURT</b>	<b>9</b>
<b>PORTOFOLIU DE PROIECTE</b>	<b>11</b>
<b>ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021</b>	<b>19</b>
<b>UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)</b>	<b>25</b>
<b>PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ</b>	<b>27</b>
<b>DIRECȚII STRATEGICE</b>	<b>30</b>
<b>REZULTATE FINANCIARE</b>	<b>32</b>
<b>CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ</b>	<b>34</b>
<b>PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI</b>	<b>36</b>
<b>GUVERNANȚA CORPORATIVĂ</b>	<b>37</b>
<b>IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL</b>	<b>39</b>
<b>VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET</b>	<b>41</b>
<b>ANEXE</b>	<b>43</b>

## 2021 ASPECTE PRINCIPALE



### FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- **37% creștere** a angajamentelor de vânzare (pre-vânzări) semnate în 2021 vs. 2020, proiectele noi reprezentând 75% din angajamentele de vânzare.
- **441** de pre-vânzări și rezervări la data de 31 decembrie 2021 cu o valoare a pachetului de **46,65 milioane EUR (230 milioane lei)**, care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioadele următoare. 183 apartamente vândute în 2021 (fata de 368 în 2020) și veniturile aferente înregistrate în aceeași perioadă, din care 140 apartamente în LUXURIA EXPOZIȚIEI RESIDENCE ("LUXURIA EXPOZIȚIEI"), 39 apartamente în GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE ("GREENFIELD BĂNEASA"), 1 vilă în BOREAL PLUS și 3 unități dezvoltate anterior de **GRUPUL IMPACT**.
- **138 milioane lei** venituri și **49,8 milioane lei** profit brut în 2021 (fata de 204,3 milioane lei venituri și 63 milioane lei profit brut în 2020). Acest lucru reflectă stadiul activității **IMPACT** în 2021, și anume un nou ciclu de dezvoltare cu un nivel redus de stocuri finalizate care să genereze venituri din vânzări. La 31 decembrie 2021, existau 1.605 de unități autorizate situate în București și Constanța (1.038 deja în proces de construcție), în timp ce alte 2.615 de unități situate în Iași, București și Constanța sunt în diferite stadii de autorizare.
- S-a achiziționat un teren de **2,6 ha** în Iași care completează terenul achiziționat la sfârșitul anului 2020. Întregul teren de **5 ha** va fi utilizat pentru dezvoltarea GREENFIELD COPOU (1.062 apartamente) într-una dintre locațiile de prim rang ale orașului, lângă grădina botanică.

#### Activ net IFRS

**717 mLEI**

+ 76 mLEI (2020: 641 mLEI)

#### Activ net EPRA NRV

**1.044 mLEI**

+ 127 mLEI (2020: 917 mLEI)

#### Vânzări

**138 mLEI**

- 66 mLEI (2020: 204 mLEI)

#### Pre-vânzări de apartamente la 31 Dec 2021

**230 mLEI**

+ 112 mLEI (2020: 118 mLEI)

## 2021 ASPECTE PRINCIPALE



### FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- Procesul de **extindere a activității IMPACT și a prezenței sale la nivel național** a fost asigurat prin finanțare bancară, rezultând o creștere cu 32% a soldului creditelor și împrumuturilor, precum și prin resursele proprii ale **IMPACT** și scăderea cu 26% a numerarului față de 31 decembrie 2020. Așa cum a fost aprobat de majoritatea acționarilor, **IMPACT** intenționează să asigure finanțare suplimentară prin majorarea capitalului social și emiterea de obligațiuni.
- Împrumuturile erau la **28%** din total active la 31 decembrie 2021 (26% la 31 decembrie 2020). Pe parcursul anului 2021 **IMPACT** a utilizat linia de capital de lucru și finanțări bancare pentru ultimele 130 de apartamente din LUXURIA EXPOZIȚIEI, primele 209 apartamente din BOREAL PLUS și pentru 138 de apartamente din GREENFIELD BĂNEASA.
- Stadiul avansat de construcție al GREENFIELD PLAZA BĂNEASA adaugă valoare proiectului GREENFIELD BĂNEASA. GREENFIELD PLAZA BĂNEASA este un centru comunitar cu un strip-mall și un centru de wellness, care acoperă necesitățile comunității.
- **IMPACT** deține un portofoliu valoros de terenuri (aproximativ **73,5 ha**) care are un potențial de dezvoltare pentru încă **6 proiecte**: GREENFIELD BĂNEASA (faze noi), BOREAL PLUS, GREENFIELD COPOU RESIDENCE (“GREENFIELD COPOU”), LUXURIA CITY CENTER și GREENFIELD WEST cu o valoare de piață estimată de peste **2 miliarde de euro**.
- Au fost finalizate **189 de unități noi**, din care **41** de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA, **18** vile în BOREAL PLUS și ultimele **130** de apartamente ale proiectului LUXURIA EXPOZIȚIEI (recepția cu autoritățile finalizată și dezmembrarea/intabularea apartamentelor estimate a se realiza la începutul anului 2022).
- Capitalurile proprii erau la **59%** din total active la 31 decembrie 2021 și au înregistrat o creștere de 11% comparativ cu 31 decembrie 2020 datorită rezultatului net pozitiv pentru anul 2021 (RON 708,3 milioane la 31 decembrie 2021 vs. RON 640,8 milioane la 31 decembrie 2020).



## 2021 ASPECTE PRINCIPALE



### PERSPECTIVE PENTRU 2022

- **Începerea pre-vânzărilor** pentru fazele de proiect pentru care construcția este estimată să înceapă în 2022.
- Continuarea vânzărilor pentru locuințele care erau finalizate la sfârșitul anului 2021 – LUXURIA EXPOZIȚIEI, fazele finalizate din GREENFIELD BĂNEASA și BOREAL PLUS.
- Finalizarea a 829 de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și 209 apartamente în BOREAL PLUS (vânzările sunt estimate să înceapă în T4 2022).
- Finalizarea GREENFIELD PLAZA BĂNEASA și a clădirii care va fi sediul **IMPACT**.
- Operarea și obținerea de venituri pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA.
- Obținerea autorizațiilor de construire și începerea lucrărilor de construcție pentru fazele aferente acestora în GREENFIELD BĂNEASA și GREENFIELD COPOU.
- Obținerea de finanțări pentru proiectele aflate în derulare, inclusiv prin emisiune de obligațiuni și prin majorarea capitalului social.
- Potențiale achiziții de noi loturi de teren, în conformitate cu strategia **IMPACT** de completare a portofoliului de terenuri.

### ALTE ASPECTE ÎN 2021

- Alegerea membrilor Consiliului de Administrație al **IMPACT** pentru un mandat de patru ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025), și anume: Iuliana Mihaela Urdă (Președinte al Consiliului de Administrație), Ruxandra Alina Scarlat, Daniel Pandelescu, Intrepid Gem SRL și Sorin Apostol.
- Numirea domnului Constantin Sebeșanu, în calitate de Director General pentru un mandat de patru ani, începând cu data de 28 aprilie 2021. Acesta l-a înlocuit pe domnul Sorin Apostol, care a preluat funcția de Director Executiv, începând cu aceeași dată.
- Pentru a-și urmări strategia ambițioasă de dezvoltare, echipa de conducere a Societății a fost consolidată prin numirea unui director de Resurse Umane (iulie 2021), a unui Director ESG și de Conformitate (iulie 2021) și a Directorului Departamentului de Dezvoltare (octombrie 2021).
- Aprobarea creșterii capitalului social al **IMPACT Developer & Contractor**, prin aport în numerar, cu un număr cumulat de acțiuni care să nu depășească 775.000.000 de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor în august 2021.

## 2021 ASPECTE PRINCIPALE



### ALTE ASPECTE

- În anul 2021, **IMPACT** a înființat Departamentul **ESG (Environmental, Social and Governance)**, responsabil de trasarea și implementarea principiilor și obiectivelor de mediu, sociale și de guvernare corporativă, în linie cu valorile asumate de companie în activitatea sa de dezvoltare imobiliară – integritate, transparență, inovație și îndrumare, respect față de mediu și construire sustenabilă, responsabilitate și motivație. Departamentul ESG gestionează aplicarea **Cadrului pentru Obligațiuni Verzi**, în baza căruia **IMPACT** intenționează să emită obligațiuni verzi pentru finanțarea și refinanțarea proiectelor societății, construite folosind tehnologii verzi, sustenabile și care contribuie la obiectivul de mediu al atenuării schimbărilor climatice și la realizarea obiectivelor de dezvoltare durabilă asumate de Organizația Națiunilor Unite.
- În primul plasament privat lansat în data de 3 ianuarie 2022 au fost subscribe 84.231.295 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 58.961.906,50 lei. Prin urmare, în ianuarie 2022, capitalul social al **IMPACT Developer & Contractor** a fost majorat de la 393.750.000 la 414.807.823,75 lei, noul număr de acțiuni fiind de 1.659.231.295.
- Acțiunile IMPACT sunt introduse începând cu 21 martie 2022 în componența indicilor FTSE Global Micro Cap.



## GRUPUL IMPACT PE SCURT

- 31 de ani de leadership, inovație și excelență în real estate
- Încă de la înființarea sa în 1991, **IMPACT Developer & Contractor** s-a impus pe piața imobiliară din România ca o companie inovatoare
- **IMPACT** este primul dezvoltator imobiliar după perioada comunistă, înființat cu 100% capital românesc
- În anul 1996 **IMPACT** a fost cotate la Bursa Română de Valori București, **IMPACT** devenind astfel primul reprezentant al sectorului de dezvoltare imobiliară și construcții listat la Bursă
- În 2006 acțiunile **IMPACT** au promovat la Categoria I a Bursei și din 2015 la categoria Premium



**Extindere**

la nivel  
național



**17**

ansambluri  
rezidențiale



**4.500+**

de locuințe  
construite



**+11.500**

de locuitori



**500k+**

mp suprafață  
construită

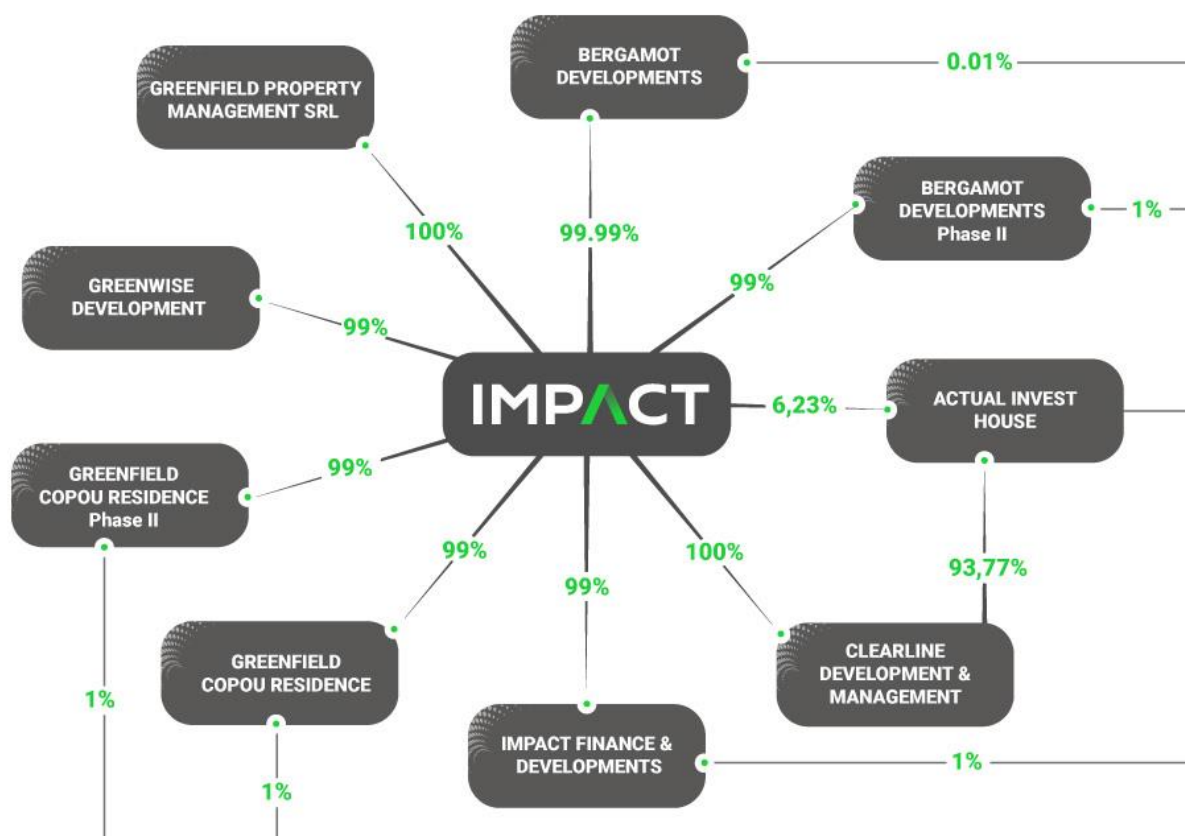


**EUR 650+ Mn**

valoare  
proiecte

# GRUPUL IMPACT PE SCURT

## Structura Grupului IMPACT la 31 Dec 2021



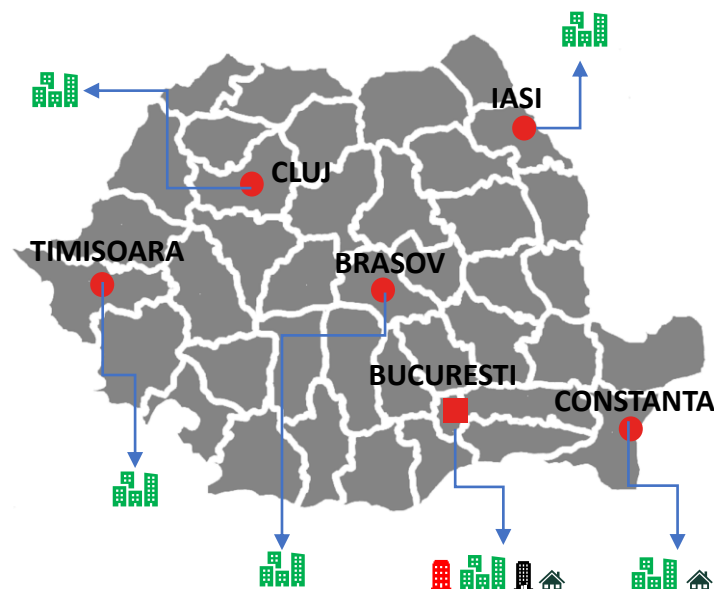
- **IMPACT Developer&Contractor SA**, societatea mamă, în care se dezvoltă proiectele GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE, BOREAL PLUS, LUXURIA CITY CENTER și GREENFIELD WEST
- **Bergamot Developments SRL** și **Bergamot Developments Phase II SRL** au ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și au dezvoltat proiectul LUXURIA EXPOZIȚIEI
- **Greenfield Copou Residence SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, și a fost înființată în decembrie 2019 și dezvoltă proiectul GREENFIELD COPOU RESIDENCE
- **Greenfield Copou Residence Phase II SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021
- **Greenwise Development SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021
- **Actual Invest House SRL**, societatea din cadrul grupului care oferă servicii de administrare pentru proiectele rezidențiale, de retail și comerciale
- **Impact Finance & Developments SRL** are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările rezidențiale. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe
- **Greenfield Property Management SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în mai 2021
- **Clearline Development and Management SRL**, o companie de proiect prin care **IMPACT** urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală

# PORTOFOLIU DE PROIECTE

## PREZENȚA PUTERNICĂ ÎN ORAȘE CHEIE

**IMPACT** s-a angajat să dezvolte comunități sustenabile, cu accent pe dezvoltarea proiectelor rezidențiale accesibile. Aspectele legate de mediu și cele sociale sunt foarte importante pentru **IMPACT** și sunt traspuse în proiectele dezvoltate care sunt planificate pentru a fi VERZI (ex. Certificare BREEAM Excellent, standardul de construcții nZEB aplicabil pentru toate proiectele autorizate începând cu ianuarie 2021), utilizarea surselor de energie regenerabile, cu emisii reduse, mobilitate electrică și umană, zone verzi extinse, parcuri și locuri de joacă.

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



## PROIECTE ÎN DEZVOLTARE PE TERENURILE DEȚINUTE

### Construcții începute

- GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE în București
- BOREAL PLUS în Constanța

### Construcții estimate să înceapă în 2022 - 2023

- GREENFIELD COPOU RESIDENCE în Iași
- LUXURIA CITY CENTER în București
- GREENFIELD WEST în București

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

## Proiecte care vor fi dezvoltate pe terenurile deținute de IMPACT la 31 Dec. 2021

Proiect	Geo	Total Proiect		În construcție		În pregătire		Construcție	
		Oraș	SCT mp	Unități	Unități	Mp	Unități	Mp	Start
Greenfield Baneasa Fazele 1,2,3	București	<b>68.953</b>	732	732	68.953			2021	2023
Greenfield Baneasa Fazele 4,5	București	<b>38.404</b>	435	435	38.404			2022	2024
Greenfield Baneasa Fazele 6,7	București	<b>50.346</b>	598			598	50.346	2023	2026
Greenfield Baneasa Fazele 8,9,10	București	<b>228.025</b>	2.485			2.485	228.025	2024	2027
Luxuria City Center	București	<b>80.000</b>	596	-	-	596	80.000	2023	2027
Greenfield West	București	<b>494.040</b>	5.528	-	-	5.528	494.040	2023	2025
Greenfield Copou	Iași	<b>99.044</b>	1.062	-	-	1.062	99.044	2022	2025
Boreal Plus (exclusiv apartamente)	Constanța	<b>63.658</b>	673	341	34.225	332	29.433	2020	2026
<b>Total</b>		<b>1.122.470</b>	<b>12.109</b>	<b>1.508</b>	<b>141.582</b>	<b>10.601</b>	<b>980.888</b>		

Informațiile prezentate în tabelul de mai sus sunt estimări. Estimările pot suferi modificări în funcție de evenimentele viitoare.

În construcție – proiecte cu autorizație de construire; În pregătire – proiecte pentru care terenul este deținut, fără autorizație de construire

SCB reprezintă Suprafața Construită Brută (desfășurată totală) a Proiectului, inclusiv spații comune și fără parcări

# PORTOFOLIU DE PROIECTE

## GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE



**6.839 Unități**

<b>UNITĂȚI FINALIZATE</b>	<b>2.580</b>
<b>UNITĂȚI VÂNDUTE<sup>1</sup></b>	<b>2.541</b>
<b>UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE<sup>2</sup></b>	<b>1.264</b>
<b>UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE<sup>2</sup></b>	<b>3.083</b>
<b>SCB<sup>3</sup> în construcție și pregătire (mp)</b>	<b>414.316</b>
<b>Start construcție</b>	<b>2020</b>
<b>Livrare construcție</b>	<b>2030</b>

<sup>1</sup> – la data de 31 decembrie 2021

<sup>2</sup> – **În construcție** se referă la proiecte cu autorizații de construcție. **În pregătire** se referă la proiecte cu teren, fără autorizație de construcție.

<sup>3</sup> – SCB se referă la Suprafața Construită Brută a proiectului, excluzând parcarile.



### LOCAȚIE UNICĂ

Zona de nord a Bucureștiului (Sectorul 1), încadrat pe două laturi de 900 ha de pădure: Pădurea Băneasa și Pădurea Tunari.



### MIX ȘI FACILITĂȚI

**Existente:** transport public, școală privată, parcuri și spații de joacă, restaurant, cabinet medical și supermarket, RATB

**În construcție:** **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA** un centru comunitar cu un strip-mall și un centru de wellness

**Viitoare:** școală publică, grădiniță publică, opțiuni de ride-sharing.



### DEZVOLTARE ÎN FAZE

Primele 3 faze au fost finalizate până în 2019. Fazele 4 și 5 urmează să fie dezvoltate până la finalul anului 2030.



### AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mai mult de 3.650 de unități aferente fazelor în construcție sau în dezvoltare, din care:

- pentru 1.264 de unități a fost obținută autorizația de construire și
- pentru 598 de unități a fost inițiată autorizația de construire

Din cele 1.264 de unități cu autorizație de construire, 829 de unități sunt în construcție. În 2021 au fost finalizate 41 de unități.

## PORTOFOLIU DE PROIECTE

### GREENFIELD PLAZA BĂNEASA



Zona comunitară dedicată pentru **GREENFIELD BĂNEASA**, dar cu un potențial ridicat de a deveni o escală obișnuită pentru nerezidenți, grație ancorelor puternice provenite de la centru comunitar ce include un strip-mall (rețea extinsă de magazine care acoperă nevoile comunității) și un centru de wellness (piscine interioare, piscină exterioară, terenuri de tenis, facilități de squash, sală de spinning dedicată și alte facilități de sport)

Contract pe termen lung cu MEGA IMAGE, una dintre cele mai puternice ancore alimentare, deja securizat

Creșterea valorii proiectului GREENFIELD BĂNEASA prin adăugarea unui centru comunitar. De asemenea, **IMPACT** facilitează dezvoltarea în cadrul proiectului a unei școli publice (prima școală publică într-un complex rezidențial), a unei grădinițe publice, a unei creșe și a unei biserici.

FUNȚII	DESCRIERE	TEREN
GREENFIELD PLAZA	Office, Comercial, Servicii, SPA	21.496 mp
ȘCOALĂ DE STAT	800 capacitate copii	6.000 mp
GRADINIȚĂ DE STAT	150 capacitate copii	3.620 mp
TERMINAL STB	Linia de capăt a rețelei de transport public din București	1.375 mp
STAȚIE SHUTTLE BUS	Dedicată grădiniței și școlii	250 mp*
CREȘA DE STAT		3.933 mp

\*Inclus în suprafața terenului GREENFIELD PLAZA

# PORTOFOLIU DE PROIECTE

## LUXURIA EXPOZIȚIEI RESIDENCE



**630 unități**

unități FINALIZATE	630
unități VÂNDUTE <sup>1</sup>	303
SCB <sup>2</sup> (mp)	66.400
Start construcție	2018
Livrare construcție	2021

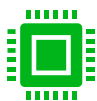
<sup>1</sup> – la data de 31 decembrie 2021

<sup>2</sup> – SCB se referă la Suprafața Construită Brută a proiectului, excluzând parcarile.



### LOCAȚIE PREMIUM

Zona de nord a Bucureștiului (Sectorul 1), între Bd. Kiseleff și Bd. Ion Mihalache – la intersecția dintre Domenii și Expoziției



### FACILITĂȚI

Zona de lounge, pentru socializare și relaxare  
Recepții disponibile 24/24  
Centru de fitness cu echipamente moderne  
Parc unic în București, cu grădini tematice  
Spații de joacă supravegheate și bine organizate  
Parcări exclusiv subterane  
Multiple măsuri de securitate



### SOLUȚII SUSTENABILE

LUXURIA este primul ansamblu rezidențial proiectat pentru certificarea BREEAM Excellent, fiind conceput încă de la început pentru a se încadra în clasa energetică A în și categoria clădirilor verzi



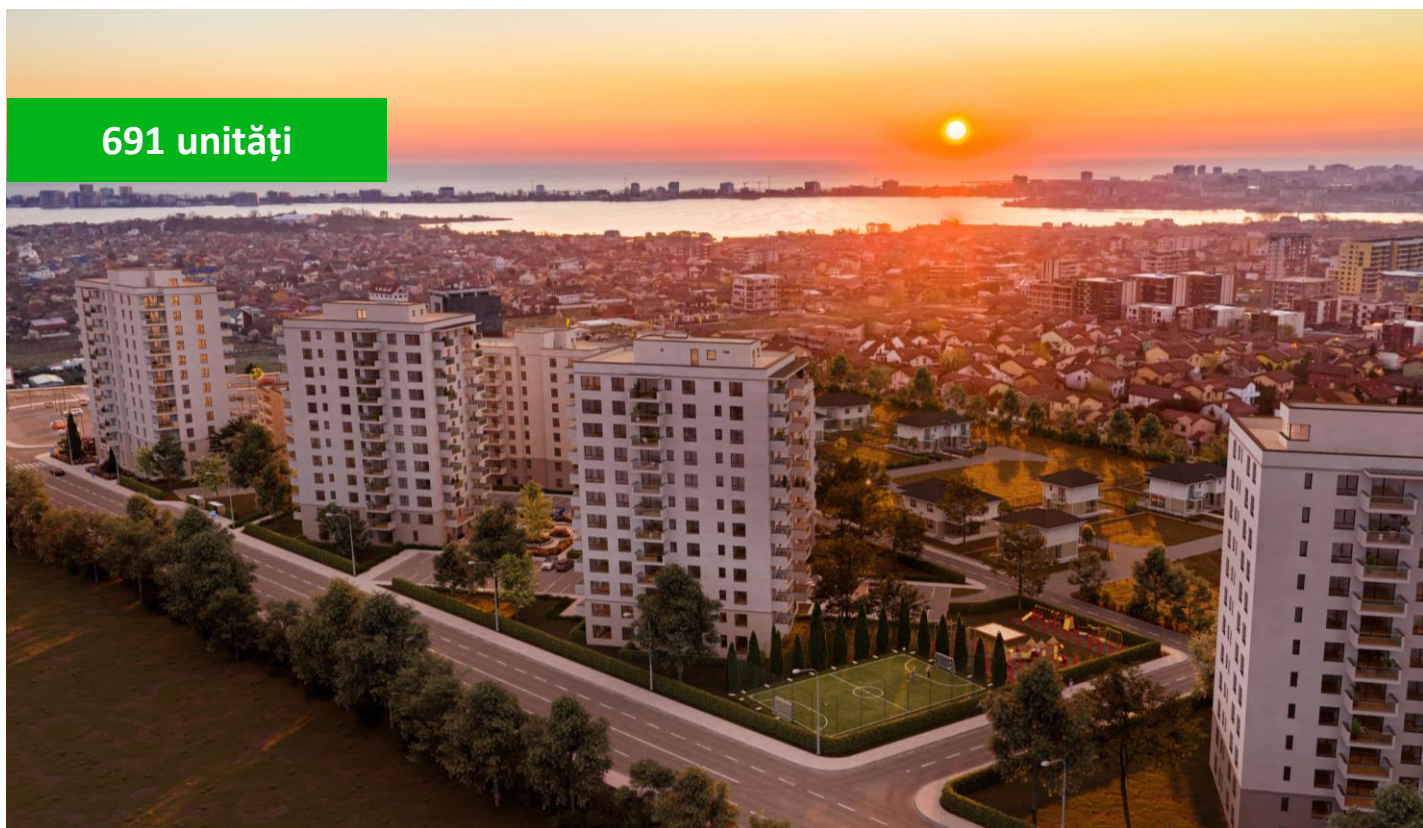
### REPUTAȚIA ZONEI

Zona Expoziției - Domenii este una foarte bine cotată, iar învecinarea cu zona Expoziției constituie un plus. Împreună, formează un areal reprezentativ prin noile centre comerciale și de business nou-înființate, motiv pentru care este la acest moment cea mai dorită zonă rezidențială a Capitalei

# PORTOFOLIU DE PROIECTE

## BOREAL PLUS CONSTANȚA

691 unități



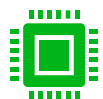
### LOCAȚIE EXCELENTĂ

Zona de nord a Constanței, cu acces rapid la autostradă, centrul orașului, facilități pentru educație (campus și universitate), spitalul Ovidius, aproape de centre comerciale și cu vedere la lacul Siutghiol



### REPUTAȚIA ZONEI

Centre comerciale mari precum Tom și Vivo, hipermarketuri, supermarketuri precum Carrefour, Mega Image, Kaufland, Penny Market și Auchan, magazine de proximitate



### FACILITĂȚI

Vedere panoramică la lac și la mare  
Locuințe bine dimensionate și compartimentate  
Finisaje de foarte bună calitate (premium)  
Arhitectură și design contemporan  
Grădiniță, loc de joacă pentru copii, un mic parc pentru rezidenți



### AUTORIZAȚII

Autorizația de construire a fost obținută pentru 359 de unități (341 apartamente și 18 vile)  
Procesul pentru autorizația de construire pentru restul de 332 unități a fost început

# PORTOFOLIU DE PROIECTE

## GREENFIELD COPOU RESIDENCE

1.062 unități



### LOCAȚIE EXCELENTĂ

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



### MIX ȘI FACILITĂȚI

GREENFIELD PLAZA COPOU, un centru comunitar cu mall, sală de sport și centru wellness  
15.000 mp de spații verzi, asigurând zone de relaxare și spații de joacă pentru copii  
Grădiniță și after-school  
Centru de fitness

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



### SOLUȚII SUSTENABILE

Proiectul este dezvoltat conform principiilor de sustenabilitate urmărite de certificarea BREEAM Excellent. În același timp, clădirile din cadrul ansamblului vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă, precum panouri fotovoltaice



### AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) existent  
Procesul pentru obținerea autorizației de construire este în desfășurare și se estimează că autorizația de construire va fi obținută în primul trimestru al anului 2022

# PORTOFOLIU DE PROIECTE

## GREENFIELD WEST BUCUREȘTI



5.528 unități



### LOCAȚIE EXCELENTĂ

Amplasat în zona de vest a Bucureștiului, zona care este în plină expansiune, fiind de interes pentru dezvoltatorii de clădiri de birouri, care continuă să construiască pentru a răspunde cererii multinaționalelor



### BRAND DE ÎNCREDERE

GREENFIELD este un brand cunoscut, care se bucură de credibilitate în piață, sporind încrederea noilor cumpărători, indiferent de etapa de construire a proiectului GREENFIELD WEST. Continuând mesajul de brand, noul cartier va crea o comunitate responsabilă față de mediu, interesată de o viață sănătoasă



### MIX ȘI FACILITĂȚI

GREENFIELD WEST PLAZA, un centru comunitar cu mall, sală de sport și centru wellness  
Locuri de joacă  
Depozitare



### AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) existent  
Procesul pentru obținerea autorizației de construire a fost început

## PORTOFOLIU DE PROIECTE

### LUXURIA CITY CENTER

596 unități



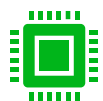
#### LOCAȚIE PREMIUM

Amplasat în Barbu Văcărescu, în apropierea zonei centrale și de afaceri a Bucureștiului, una dintre zonele principale în care au fost dezvoltate proiecte imobiliare în ultimii ani



#### BRAND DE ÎNCREDERE

Un viitor proiect marca LUXURIA, care va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului, fiind înconjurat de spații verzi și lacuri. Cu o arhitectură și un concept similare ansamblului Luxuria EXPOZIȚIEI, care a primit recunoaștere internațională, noul proiect își propune să ridice standardul de calitate a locuirii pe segmentul premium



#### MIX ȘI FACILITĂȚI

Va include un Hotel & Suits de 5\*  
Zona comercială de aproximativ 8.000 mp construiți

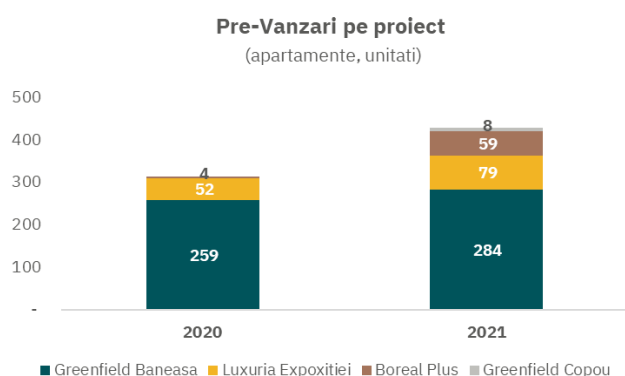
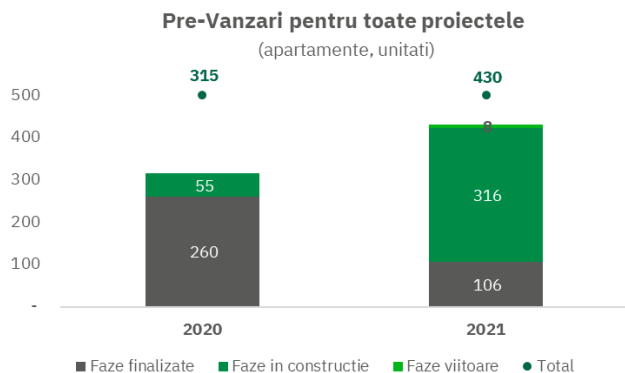


#### AUTORIZAȚII

Începerea procesului pentru obținerea autorizației de construire este planificat

# ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

## PRE-VÂNZĂRI PENTRU ANUL 2021

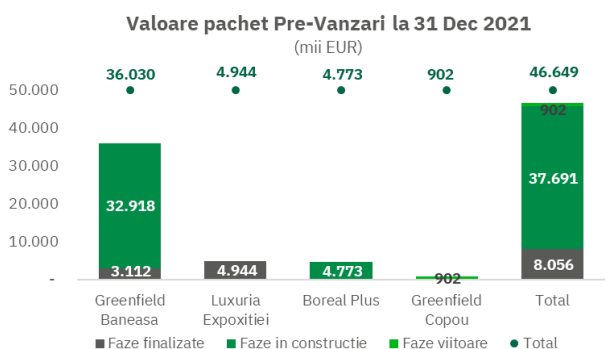
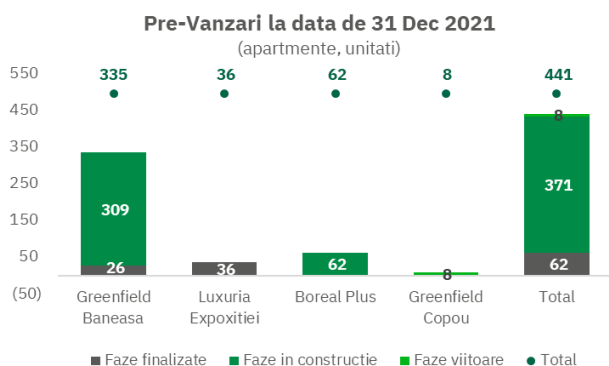


Pre-vânzările realizate în anul 2021 au fost cu 37% mai mari decât cele realizate în 2020, și anume 430 apartamente pre-vândute în 2021 (34.652 mp suprafață construită vandabilă) comparativ cu 315 apartamente pre-vândute în 2020 (26.754 mp suprafață construită vandabilă).

Creșterea pre-vânzărilor s-a datorat proiectelor în dezvoltare care au reprezentat 75% din apartamentele pre-vândute în 2021 (17% în 2020), în contextul în care **IMPACT** a vândut aproape integral dezvoltările finalizate și a început un nou ciclu de dezvoltare.

Pre-vânzările se referă la contracte de pre-vânzare și rezervări și sunt transformate în venituri în momentul vânzării apartamentelor, când apartamentele sunt livrate clienților și sunt încheiate contracte de vânzare-cumpărare.

## PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2021



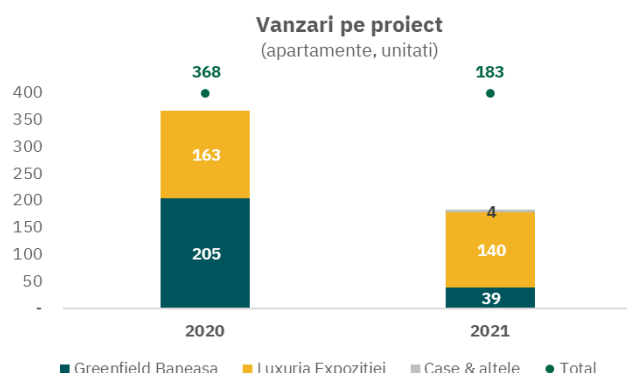
La data de 31 decembrie 2021, **IMPACT** are semnate contracte de pre-vânzare și rezervări pentru 441 de apartamente cu o suprafață construită vandabilă de 33.526 mp și o valoare de vânzare a pachetului de EUR 46,65 milioane (ex. valoarea parcărilor aferente apartamentelor inclusă în valoarea pachetului).

Din acestea, 86% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (379 apartamente, EUR 38,6 milioane valoare pachet) și 14% sunt aferente proiectelor finalizate (62 apartamente, EUR 8,05 milioane valoare pachet).

Se estimează că pre-vânzările existente la 31 decembrie 2021 vor fi transformate în venituri în perioada 2022 – 2024, pe măsură ce fazele aferente proiectelor sunt finalizate.

# ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

## VÂNZĂRI PENTRU ANUL 2021



Vânzările înregistrate și recunoscute ca venituri în anul 2021 reflecta noul ciclu de dezvoltare al proiectelor **IMPACT**. Astfel, proiectele în dezvoltare vor contribui la venituri pe măsură ce acestea sunt finalizate și contractele de vânzare-cumpărare sunt încheiate.

**2021:** 183 unități, din care 179 de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și LUXURIA EXPOZIȚIEI (16.582 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente), 1 vilă în BOREAL PLUS și 3 unități în proiecte anterioare. De asemenea, au mai fost vândute 81 de locuri de parcare.

**2020:** 368 apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și LUXURIA EXPOZIȚIEI (30.864 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente).

De asemenea, au mai fost vândute 16 locuri de parcare.

## APARTAMENTE CONTRACTATE LA 31 DECEMBRIE 2021

### Faze finalizate 2007 - 2021 la 31 Dec 2021

Proiect	Total	Vanzari & Pre-Vanzari		De vanzare
	Apartmente	unitati	%	
Greenfield Baneasa	2.589	2.572	99,3%	17
Luxuria Expozitiei*	630	339	53,8%	291
Boreal Plus**	18	1	5,6%	17
<b>Total</b>	<b>3.237</b>	<b>2.912</b>	<b>90,0%</b>	<b>325</b>

\* 130 apartamente pentru care constructia si receptia cu autoritatile au fost finalizate in 2021, dezmembrarea / intabularea apartamentelor este in curs si se estimeaza finalizarea procesului in februarie 2022

\*\* 18 vile finalizate si intabulate in octombrie 2021

### Faze in constructie la 31 Dec 2021

Proiect	Total	Pre-Vanzari		De vanzare
	Apartmente	unitati	%	
Constructia inceputa*	829	309	37,3%	520
Constructia va incepe**	435	-	0,0%	435
<b>Greenfield Baneasa</b>	<b>1.264</b>	<b>309</b>	<b>24,4%</b>	<b>955</b>
Constructia inceputa*	209	62	29,7%	147
Constructia va incepe**	132	-	0,0%	132
<b>Boreal Plus</b>	<b>341</b>	<b>62</b>	<b>18,2%</b>	<b>279</b>
Constructia inceputa	1.038	371	35,7%	667
Constructia va incepe	567	-	0,0%	567
<b>Total</b>	<b>1.605</b>	<b>371</b>	<b>23,1%</b>	<b>1.234</b>

\* Autorizatia de construire obtinuta si in constructie la 31 decembrie 2021

\*\* Autorizatia de construire obtinuta si constructia estimate sa inceapa in 2022/2023

La 31 decembrie 2021, 90% din fazele finalizate în perioada 2007-2021 au fost contractate, luând în considerare atât vânzările cât și pre-vânzările, unitățile finalizate pentru GREENFIELD BĂNEASA, produsul adresat segmentului mediu al pieței rezidențiale, erau vândute în proporție de 99% la data de 31 decembrie 2021.

La data de 31 decembrie 2021, **IMPACT** avea 1.605 unități în construcție, din care pentru 1.038 de unități construcția era începută și pentru 567 de unități se preconizează că procesul de construcție să înceapă în 2022/2023.

Aproximativ 36% din unitățile în construcție pentru care construcția era în desfășurare erau pre-vândute la 31 decembrie 2021. Pe proiect, erau pre-vândute 37,3% din unități pentru GREENFIELD BĂNEASA și 29,7% din unități pentru BOREAL PLUS.

# ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

## TERENURI ÎN PROPRIETATE LA 31 DECEMBRIE 2021

Locație	Oraș	Proiect	Suprafață (ha)	IFRS val. contabilă (LEIm)	IFRS val. contabilă (LEIm)	Valoare EPRA (LEIm)	Valoare EPRA (EURm)
Baneasa	Bucuresti	Greenfield Baneasa	39.2	329.3	66.6	406.5	82.2
Blvd. Timisoara - Ghencea	Bucuresti	Greenfield West	25.9	128.2	25.9	128.2	25.9
Barbu Vacarescu	Bucuresti	Luxuria City Center	2.5	163.5	33.1	163.5	33.1
Zenit	Constanta	Boreal Plus	4.1	9.0	1.8	35.0	7.1
Iasi	Iasi	Greenfield Copou	5.0	37.6	7.6	42.3	8.5
Oradea	Oradea	Lotus	2.9	3.1	0.6	3.1	0.6
Blvd. Expozitiei	Bucuresti	Luxuria Expozitiei	0.7	13.6	2.7	13.6	2.7
Altele	Neptun, Voluntari	n.a.	9.0	5.5	1.1	5.5	1.1
<b>Total</b>			<b>89.4</b>	<b>689.8</b>	<b>139.4</b>	<b>797.7</b>	<b>161.2</b>

Nota 1: Valoarea EPRA considerata pentru terenuri reprezinta valoarea de piata la 31 decembrie 2021 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory (valoarea de investitie si metoda comparatiei de piata acolo unde valoarea de investitie nu a fost determinata)

Nota 2: 0,59 ha pentru Luxuria EXPOZIȚIEI se refera la 130 de apartamente pentru care constructia era finalizata si pentru care dezmembrea se va face dupa 31 decembrie 2021

Nota 3: 12,45 ha reprezinta infrastructura pentru proiectele deja dezvoltate, dintre care 7,8 ha pentru Greenfield BĂNEASA, 0,11 ha pentru Luxuria EXPOZIȚIEI si 4,54 ha pentru alte proiecte (Voluntari in special). Acestea au fost luate in considerare la valoarea contabila pentru calculul EPRA

Nota 4: Rata de schimb utilizata pentru a transforma sumele din RON in EUR - 4,9481 RON/EUR

La 31 decembrie 2021, **IMPACT** avea în proprietate 89,4 ha de teren cu o valoare contabilă de RON 690 milioane (17% mai mare față de 31 decembrie 2020), teren pe care vor fi dezvoltate noi proiecte și infrastructură. Din acesta, aproximativ 73.5 ha reprezintă portofoliul de terenuri unde se vor dezvolta noile proiecte.

Comparativ cu 31 decembrie 2020, cu excepția achiziției unui teren de 2.6 ha în Iași unde este dezvoltat proiectul GREENFIELD COPOU și 0,99 ha incluse în dezmembrările apartamentelor finalizate în 2021, nu au fost modificări importante pentru terenurile în proprietatea **IMPACT**.

Valoarea EPRA a fost estimată pe baza reevaluarilor Colliers Valuation and Advisory de la 31 decembrie 2021 (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată).

Valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2021 a fost de RON 797.7 milioane, cu 16% mai mare decât valoarea contabilă IFRS la aceeași dată și cu 23% mai mare decât valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2020 (metoda comparației de piață).

# ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

## ACTIVITATEA DE DEZVOLTARE

În anul 2021, activitatea **IMPACT** a fost concentrată atât pe dezvoltarea proiectelor care sunt în prezent în construcție cât și pe procesul de obținere a autorizațiilor necesare pentru dezvoltările a căror construcție este estimată să înceapă în 2022-2023, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute.

În construcție în 2021 erau faze ale proiectului GREENFIELD BĂNEASA și BOREAL PLUS (cu autorizație de construire obținută).

Procesul de obținere a autorizațiilor a fost început pentru faze viitoare ale proiectelor GREENFIELD BĂNEASA, GREENFIELD COPOU, LUXURIA CITY CENTER și GREENFIELD WEST.

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

În 2021, **IMPACT** a finalizat construcția pentru 189 de apartamente:

- Ultima etapa continuând 130 de apartamente din proiectul LUXURIA EXPOZIȚIEI
- 41 de apartamente noi din proiectului GREENFIELD BĂNEASA
- 18 vile în proiectul BOREAL PLUS Constanța.

## ASPECTE JURIDICE

**IMPACT** este implicat în câteva procese, cele semnificative fiind prezentate mai jos.

### ➤ Litigiul privind terenul din Bd. Barbu Văcărescu

În 2017, **IMPACT D&C** a inițiat un litigiu împotriva Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L. („Cefin”) având ca obiect ieșirea din indiviziune (partaj judicial) cu privire la terenul în suprafață de 78.970 mp din București, Blvd. Barbu Văcărescu, deținut de **IMPACT D&C** împreună cu Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L.

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

- a) Atribuirea către **IMPACT D&C** 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 D&C** 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 D&C** a sumei de 3.708.054,53 RON, cu titlu de cheltuieli de judecată (2/3 din taxa de timbru și onorarii de avocat).

Cefin a formulat apel împotriva Sentinței nr. 9923 pronunțată în data de 30.09.2021 de Judecătoria Sectorul 2. Nu s-a stabilit primul termen în apel. 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 competent și nu solicită schimbarea Sentinței.

### ➤ Litigiul privind terenul din Bd. Prelungirea Ghencea

În dosarul nr. 5737/3/2018 inițiat de **IMPACT D&C** având ca obiect acțiunea în constatare împotriva Statului Român și Primăria Municipiului București privind terenul din Prelungirea Ghencea 402-412 (“Terenul Ghencea”), Societatea a obținut hotărâri favorabile pronunțate de Tribunalul București și Curtea de Apel București.

## ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

### ASPECTE JURIDICE

#### ➤ Litigiul privind terenul din Bd. Prelungirea Ghencea – cont.

Astfel, prin Hotărârea nr. 2651, Tribunalul București a constatat că **IMPACT** are un drept de proprietate asupra Terenului Ghencea, iar prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, Curtea de Apel a respins apelurile formulate de părțile adverse și a menținut Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București ca temeinică și legală. Decizia nr. 1246 din 06.10.2020 a Curții de Apel București va putea fi atacată cu recurs în termen de 30 de zile de la comunicare.

Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a fost comunicată către **IMPACT** în data de 04 octombrie 2021.

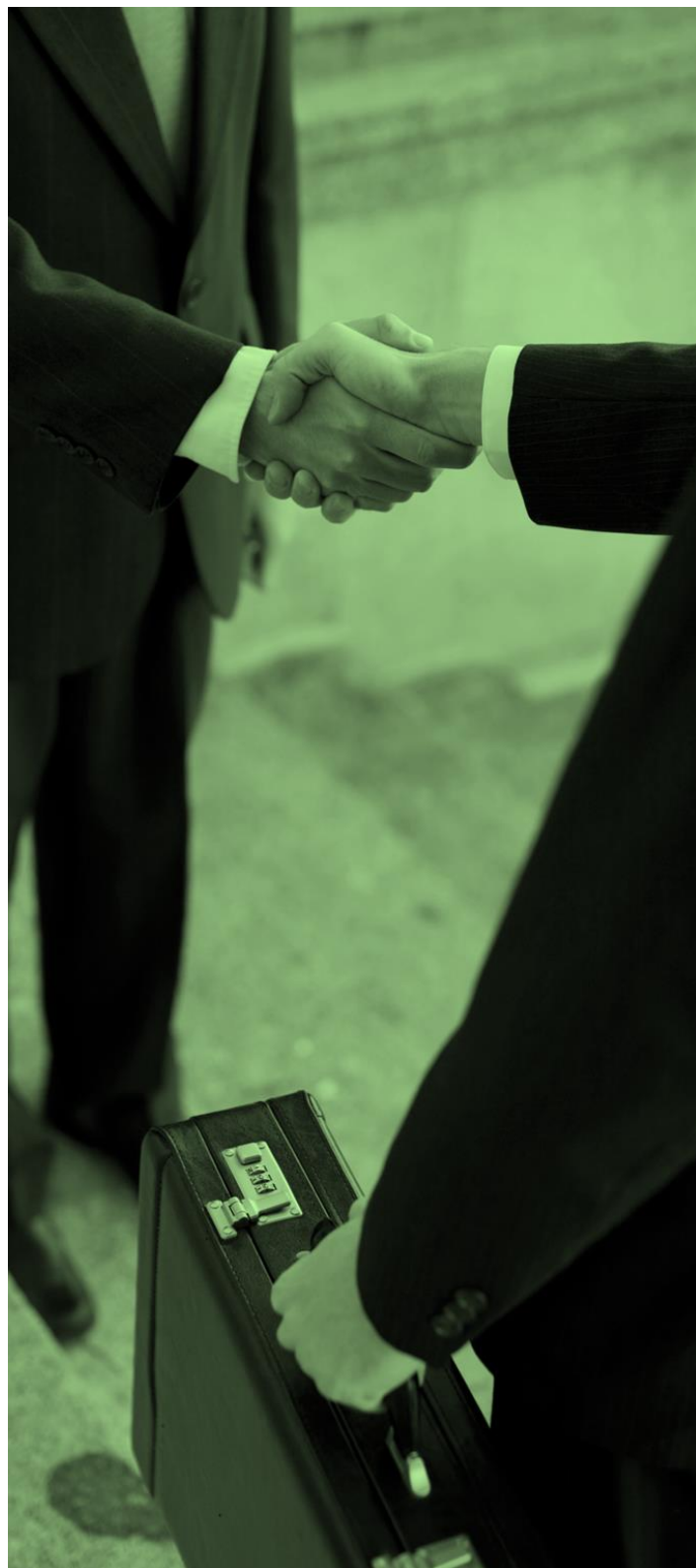
Statul Român a formulat recurs. Recursul va fi soluționat de ICCJ.

#### ➤ 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.



## ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

### ASPECTE JURIDICE

➤ **Litigiile inițiate de IMPACT referitoare la proiectul rezidențial Lomb din Cluj-Napoca**

**IMPACT** și o societate deținută 100% de acesta (Clearline Development & Management SRL – „Clearline”) sunt implicate în două litigii împotriva Municipiului Cluj-Napoca, în legătură cu un contract de asociere încheiat în 2007 pentru dezvoltarea proiectului rezidențial Lomb în Cluj-Napoca.

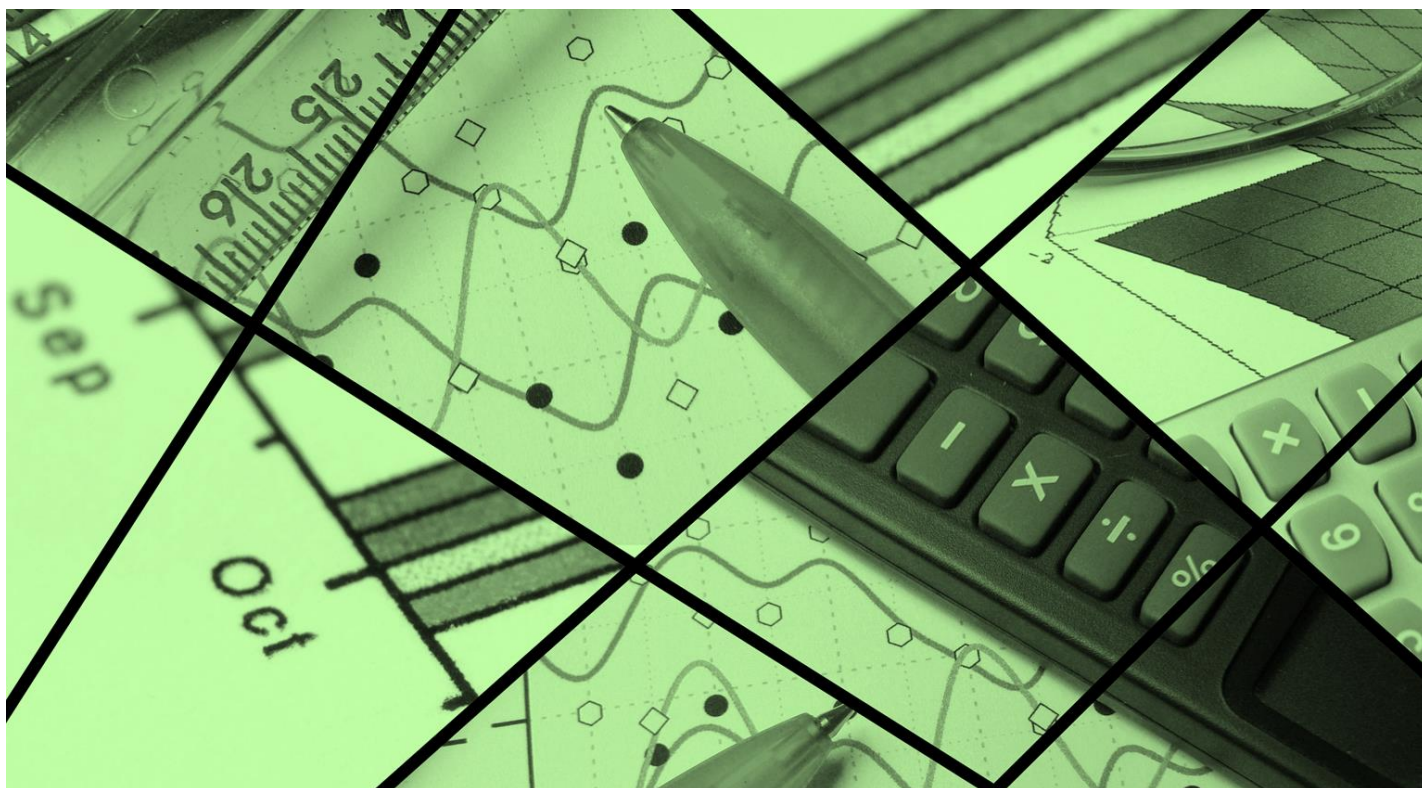
În ambele litigii **IMPACT** și respectiv Clearline solicită recuperarea de la Municipiul Cluj-Napoca a unor sume de bani investite în scopul realizării proiectului imobiliar.

În cadrul dosarului 79/1285/2012 **IMPACT** a solicitat recuperarea sumei de 4.786.324 lei debit principal plus penalități de 2,238,738 lei. Cererea de chemare în judecată a fost respinsă de către Tribunalul Cluj, iar dosarul se află în etapa apelului, în fața Curții de Apel Cluj.

Următorul termen acordat în acest dosar este 01 februarie 2022, dată până la care trebuie depus raportul de expertiză contabilă administrat în dosar.

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 20 ianuarie 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 pârâte rezultat din executarea proiectului „Cartierul 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.



## UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)

**În 2021 am fost implicați activ în mai multe proiecte de responsabilitate socială, în domenii diverse:**

### EDUCAȚIE

Consiliul General al Municipiului București a aprobat proiectul pentru **școală și grădiniță publică** în cadrul GREENFIELD BĂNEASA. **IMPACT** a donat către Primăria Municipiului București un teren cu o suprafață de 9.620 mp, împreună cu proiectul de construire a unei școli și a unei grădinițe publice în cartierul GREENFIELD BĂNEASA, cu scopul de a asigura acces facil la Școlarizarea copiilor care locuiesc în zona de nord a capitalei. Valoarea totală a terenului și a proiectului se ridică la **1,75 mil. Eur**. Proiectul are termen de finalizare 24 de luni și presupune un centru educațional complet – școală, grădiniță, sală de sport, bibliotecă, ateliere de arte/muzica, alei pietonale, spații verzi, spații de joacă, locuri de parcare și tot ce este necesar pentru un centru educațional ultramodern. Suplimentar un teren de 3.933 mp a fost donat pentru creșă publică.

Considerăm că un viitor verde poate fi asigurat prin conștientizarea la nivel colectiv a necesității implementării standardelor de sustenabilitate. De aceea, **IMPACT** a fost prezentă la conferința dedicată sustenabilității, organizată de către Business Review, unde a discutat despre construirea de ansambluri rezidențiale sustenabile, la standarde BREEAM Excellent și nZEB. Totodată, **IMPACT** a fost partener în cadrul conferinței **“Non-Financial Sustainability Reporting – ESG 2021”** organizată de Govnet și a publicat o serie de articole în presa despre beneficiile locuințelor construite la standarde BREEAM Excellent și nZEB.

### TRANSPORT PUBLIC

Începând cu anul acesta, a fost introdusă a doua linie STB către cartierul **GREENFIELD BĂNEASA**, linia 203.

În același timp, conform planului de urbanism aprobat pentru **GREENFIELD BĂNEASA**, **IMPACT** a pus la dispoziție municipalității, cu titlu gratuit, în apropierea școlii și a grădiniței, terenuri destinate unui modern terminal **STB** și unor diverse funcțiuni publice. Pentru execuția acestor funcțiuni și elementelor de infrastructură, **IMPACT** a alocat un buget de peste **3 mil. Eur** (fără TVA).

### GRIJA FAȚĂ DE MEDIU

**IMPACT** a sponsorizat Marea Curățenie, evenimentul organizat anual de către locuitorii din GREENFIELD BĂNEASA. Aflat la a treia ediție, la evenimentul de anul acesta au participat **210** oameni care au curățat **80 ha** de pădure și au strâns aproximativ **2 tone** de gunoi.

Având în vedere angajamentul ferm cu privire la reducerea impactului asupra mediului, **IMPACT** a luat decizia de a înlocui actuala flotă de autovehicule "tradiționale" (cu motoare cu ardere internă) cu una formată din automobile electrice. Specialiștii departamentului ESG au calculat că doar prin înlocuirea flotei actuale de automobile, **IMPACT** contribuie la **reducerea emisiilor de carbon cu circa 125 de tone** în următorii 5 ani.

## UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)

### IMPLICARE ÎN COMUNITATE

**IMPACT** a susținut **festivalul Romanian Creative Week** din Iași, primul mare eveniment cu public organizat anul acesta în România. În cadrul festivalului, comunitatea ieșeană a putut participa la concerte, festivaluri de moda, film, arte vizuale și arhitectură, precum și concursuri, târguri, expoziții, conferințe, workshop-uri și petreceri, în perioada 02.06.2021 - 06.06.2021.

Cu ocazia zilei de 1 iunie, **IMPACT** a organizat un **concurs** în rândul copiilor din GREENFIELD BĂNEASA. Participanții au pregătit și distribuit în social media un filmuleț cu tema "**Copilăria în Greenfield**". Cei trei câștigători ai concursului au fost recompensați cu câte un voucher pentru achiziția de articole sportive.

Suntem preocupați de calitatea vieții în comunitățile dezvoltate, motiv pentru care le cerem periodic feedback rezidenților astfel încât să le oferim un mediu de viață cât mai plăcut. Anul acesta am efectuat un **studiu** pe 619 bucureșteni, împărțit în locuitori din diverse cartiere și rezidenți GREENFIELD BĂNEASA, pentru a vedea perspectivele privind calitatea vieții pe durata pandemiei și aspectele care contribuie la bunăstarea locuitorilor. Studiul arată că în perioada pandemiei, rezidenții GREENFIELD BĂNEASA au considerat că principalele avantaje ale cartierului sunt: posibilitatea de a ieși la aer curat, liniștea, stilul de viață și comunicarea cu vecinii. Datorită poziționării cartierului, rezidenții s-au simțit mai puțin expuși riscurilor COVID-19, mai puțin limitați ca opțiuni de a ieși la aer curat și mai puțin plictisiți. Alături de aceste beneficii, calitatea locuinței, împreună cu spațiul verde exterior, inclusiv priveliștea din locuință, au reprezentat cel mai important criteriu locativ pentru o treime din locuitorii cartierului GREENFIELD BĂNEASA.

[Studiul este disponibil pe site-ul companiei.](#)

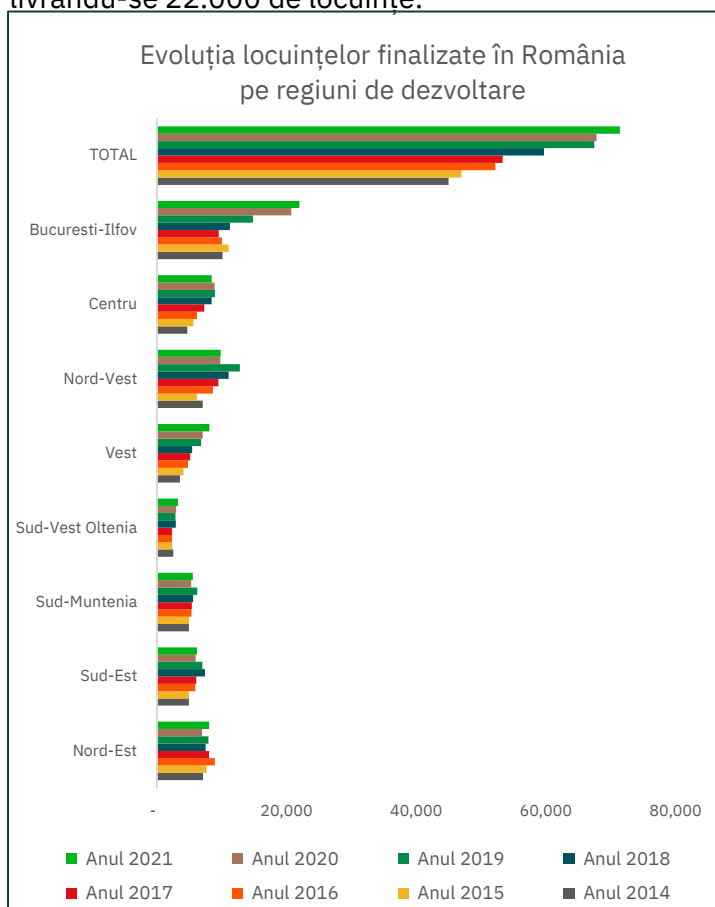


## PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

**2021 - al doilea an marcat de pandemie înregistrează un nou record de livrări și tranzacții imobiliare**

### OFERTA

La nivel național, în 2021, dezvoltatorii au livrat 71.420 de locuințe, în creștere cu 5% față de anul 2020, regiunea Nord-Est înregistrând cea mai mare creștere, de +15%. Regiunea București – Ilfov și-a redus simțitor creșterea anuală, de la 40% la 6% livrându-se 22.000 de locuințe.



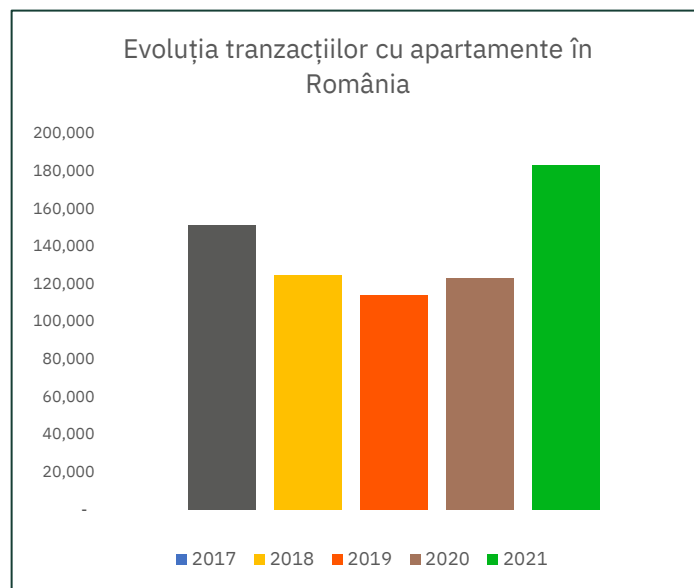
Sursa date: INS, centralizate și prelucrate de IMPACT

Potrivit datelor furnizate de INS, chiar dacă 2021 a fost al doilea an de pandemie, unul în care efectele asupra economiei au început din plin să se resimtă, la nivel național, a fost al al optulea an la rând când dezvoltatorii au construit tot mai multe case și apartamente. Creșterea numărului dezvoltatorilor, apetitul tot mai mare pentru locuințe noi și lucratul de acasă au dus piața rezidențială, pentru al treilea an consecutiv, peste pragul de 65.000 de unități livrate.

### CEREREA

Anul 2021 a marcat un nou record pe piața rezidențială din România, după ce peste 183.000 de apartamente în valoare de peste 12 miliarde de euro au fost tranzacționate, cel mai ridicat nivel din ultimii cinci ani. Astfel, vânzările rezidențiale din 2021 au marcat o creștere de 50% față de anul precedent.

Ultimul record data din 2017, anul în care s-au tranzacționat peste 150.000 de apartamente. Din totalul apartamentelor vândute anul trecut, 52.004 de unități, adică 28%, au fost tranzacționate doar în București, potrivit datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).



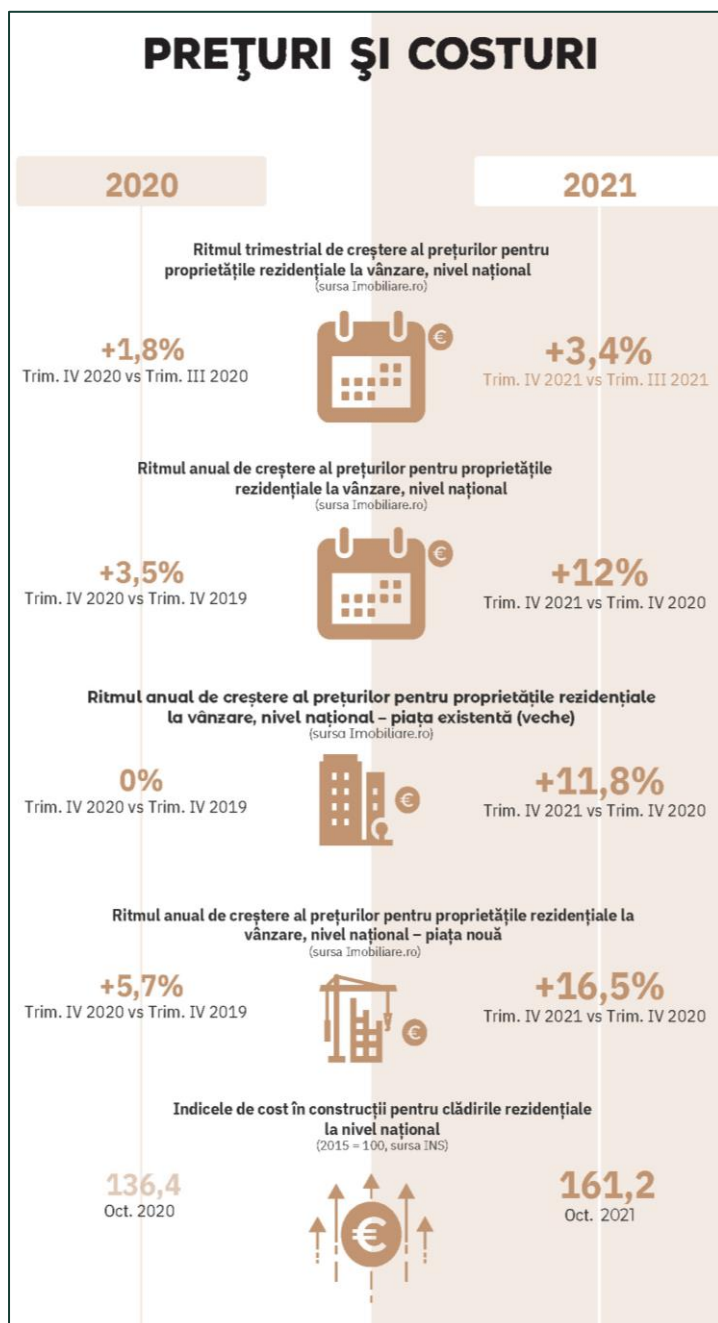
Sursa date: ANCPPI, centralizate și prelucrate de IMPACT

Pentru București, cea mai activă lună de tranzacționare în 2021 a fost luna decembrie, când s-au înregistrat 5.792 de tranzacții.

Rezultatele record înregistrate în 2021 au fost susținute de accesul facil la credite, creșterile salariale, în ciuda majorărilor de prețuri determinate de creșterea susținută a prețurilor pentru materialele de construcții.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare, cele mai recente date oficiale publicate de Eurostat menționează pentru al treilea trimestru al anului trecut, o creștere anuală de 9.2% pentru locuințele din UE. În același timp, statisticile pentru România arată o creștere de 5.9% pentru aceeași perioadă, sub creșterea europeană.

## PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

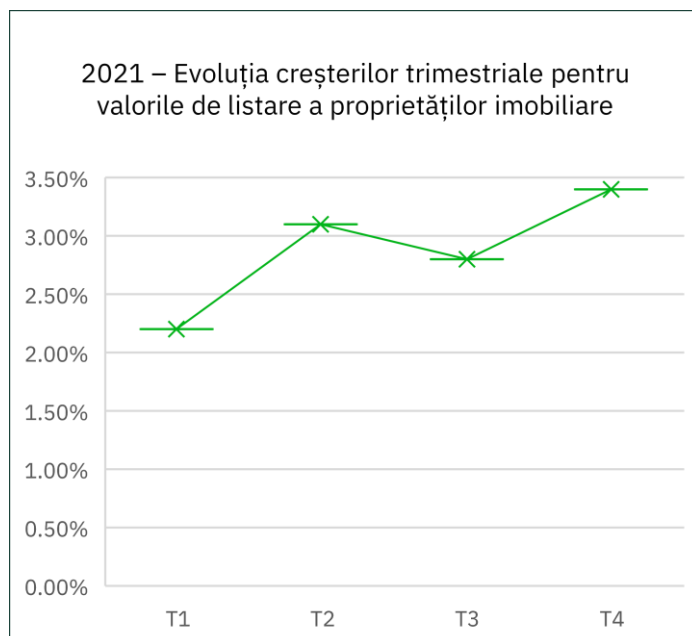


Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2021  
- Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Conform raportului “Piața imobiliară rezidențială – Trimestrul IV 2021” realizat de *analizeimobiliare.ro*, creșterea anuală a prețurilor cerute pentru proprietățile disponibile la vânzare, la nivel național, în T4-2021 a fost de 12%, în comparație cu T4-2020, când s-a înregistrat o creștere anuală modestă, de numai 3.5%.

Pentru proprietățile rezidențiale noi, creșterea consemnată a fost și mai mare, de 16,5%.

Datorită menținerii cererii de locuințe la un nivel ridicat, în ciuda situației pandemice, piața rezidențială din România și-a continuat trendul ascendent pe tot parcursul anului trecut. Conform *imobiliare.ro*, în trimestrul al patrulea, valorile de listare a proprietăților rezidențiale au înregistrat o creștere cu 3.4% față de trimestrul anterior, cea mai mare din tot anul.



Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2021  
- Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Trendul crescător al prețurilor se va menține poate chiar cu un ritm mai accelerat decât până acum, dacă ținem cont de criza materialelor de construcție începută anul trecut, de inflația accentuată, dar și de reglementările în materie de construire (obligativitatea nZEB, de exemplu) care presupun investiții suplimentare, costuri mai mari, deci prețuri de vânzare mai mari.

## PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

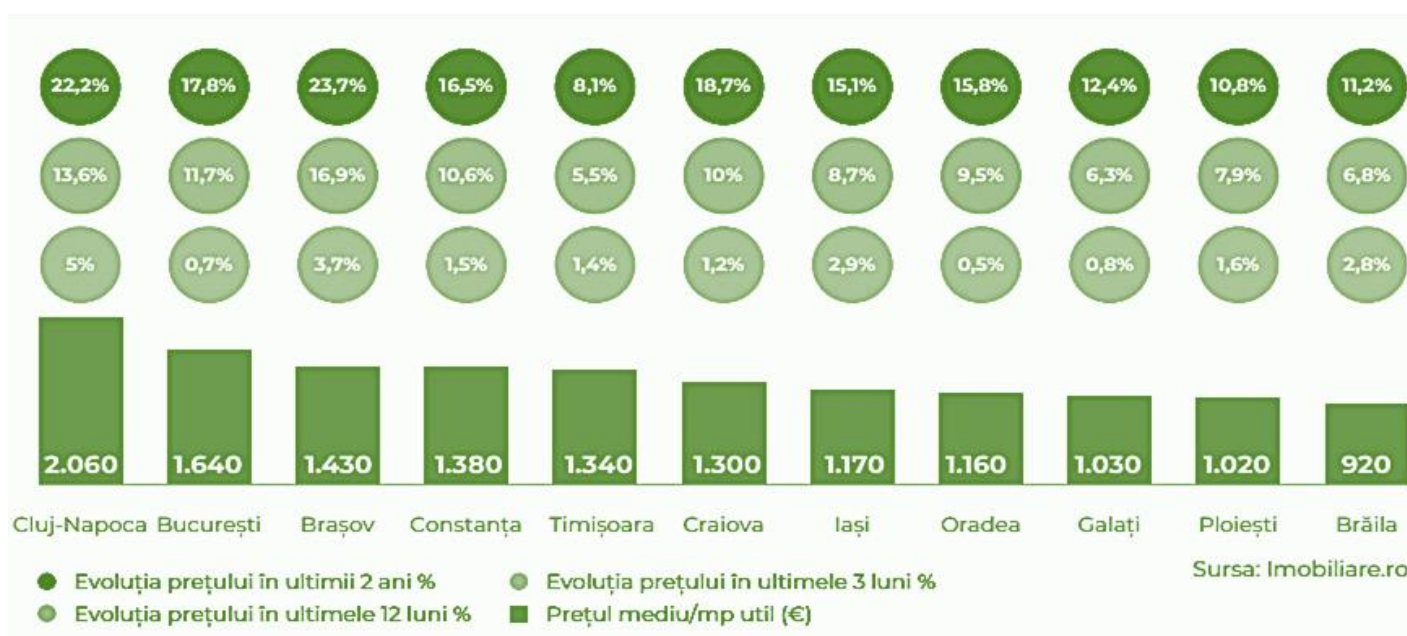
### EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN 2021 ÎN MARILE ORAȘE

Practic anul 2021 a marcat pentru toate cele 11 orașe mari ale țării, monitorizate de *imobiliare.ro*, creșteri anuale ale prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale, situate între 5,5% și 16,9%.

De menționat că niciun trimestru nu a semnalat scăderi.

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, prețurile solicitate de vânzători pe platforma *imobiliare.ro* au înregistrat doar majorări. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Brașov (+16,9%), marje de creștere de două cifre fiind consemnate și în Cluj-Napoca (+13,6%), București (+11,7%), Constanța (+10,6%) și respectiv, Craiova (+10%). Pe următoarele locuri în topul scumpirilor se află Oradea (+9,5%), Iași (+8,7%), Ploiești (+7,9%), Brăila (+6,8%), Galați (+6,3%) și, respectiv, Timișoara (+5,5%).

Comparativ cu doi ani în urmă, cea mai mare diferență de preț, respectiv +23,7%, poate fi observată în Brașov, în vreme ce Cluj-Napoca se situează pe poziția secundă în clasament, cu 22,2%, iar Capitala ocupă poziția a patra, cu +17,8%, după Craiova (+18,7%).



Piața rezidențială din România și mai cu seamă cea din marile orașe ale țării, are loc de creștere semnificativă și, după ce se va încheia conflictul din Ucraina, poate reveni rapid. Atâta vreme cât nevoia de locuire rămâne la un nivel foarte ridicat (înregistrăm în continuare un număr mare de persoane pe unitatea locativă, România fiind țara europeană cu cel mai ridicat procent al supra-aglomerării, de trei ori mai mare decât media Uniunii Europene), atâta vreme cât anumite facilități fiscale rămân în vigoare (valoarea pentru care se aplica TVA de 5%), cât se mențin facilitățile de creditare (creditele imobiliare garantate de stat), există premise pentru o revenire și o evoluție pozitivă rapidă.

## DIRECȚII STRATEGICE

### DEZVOLTAREA DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE



#### EXPANSIUNE LA NIVEL NAȚIONAL & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI

- Abordare aliniată la cerințele pieței
- Focus pe proiecte rezidențiale accesibile și dezvoltare de comunități
- Continuarea dezvoltărilor în orașele în care IMPACT operează: București, Iași, Constanța
- Expansiune geografică în marile orașe mari precum Timișoara, Brașov, Cluj
- Portofoliu diversificat care să includă proiecte rezidențiale, de retail, office și comerciale
- Suprafețe mari de teren (10-50 ha) în zone cu cerere ridicată
- Completarea portofoliului cu proiecte premium
- Servicii de calitate pentru administrarea proprietăților, cu un grad crescut de automatizare și digitalizare pentru o creștere a eficienței
- Minimizarea ciclurilor de producție și respectiv de vânzare al imobilelor construite, în vederea maximizării profitabilității capitalului investit și minimizarea termenelor de recuperare a investiției
- Identificarea și analiza de noi oportunități de investiții care să corespundă modelelor create de **IMPACT**

#### FOCUS PE SUSTENABILITATE

- Dezvoltări de ultimă generație
- Lider în ceea ce privește practicile de sustenabilitate și construirea de comunități “VERZI”
- Primul proiect rezidențial cu certificare BREEAM Excellent și angajament pentru certificarea tuturor proiectelor
- Standardul de construcție nZEB aplicabil tuturor proiectelor cu autorizație obținută din ianuarie 2021
- Utilizarea surselor de energie regenerabilă, cu emisii scăzute, a mobilității electrice și a mobilității acționate de oameni, integrarea în proiecte a spațiilor verzi extinse, a parcurilor și locurilor de joacă
- Asumarea celor mai bune practici ESG

#### OPTIMIZARE FINANCIARĂ

- Abordare financiară diversificată
- Continuarea emiterii de obligațiuni și focusare pe noi instrumente financiare “verzi”
- Atragerea de capital social și diversificare continuă a structurii acționariatului
- Folosirea eficientă a finanțării bancare pentru proiectele dezvoltate



## DIRECȚII STRATEGICE

### DEZVOLTAREA DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE



OBIECTIVE	PROGRES 2021	PLAN 2022
GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Demararea / continuarea construcției pentru 870 apartamente</li> <li>Finalizarea și începerea vânzărilor pentru 41 apartamente</li> <li>Continuarea construcției pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finalizarea și începerea vânzărilor pentru 829 apartamente</li> <li>Operarea și obținerea de venituri pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA</li> <li>Obținerea autorizației de construire pentru încă 598 apartamente</li> <li>Demararea construcției pentru 1,033 apartamente</li> </ul>
LUXURIA EXPOZIȚIEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finalizarea ultimelor 130 de apartamente ale proiectului</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Continuarea vânzărilor</li> </ul>
BOREAL PLUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Continuarea construcției pentru primele 209 apartamente și 18 vile</li> <li>Finalizarea celor 18 vile din cadrul proiectului</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finalizarea și începerea vânzărilor pentru 209 apartamente</li> <li>Demararea construcției pentru 132 apartamente</li> <li>Obținerea autorizației de construire pentru 332 apartamente</li> </ul>
GREENFIELD COPOU RESIDENCE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Achiziția unui teren de 2,6 ha care să completeze terenul de 2.4 ha achiziționat în 2020</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obținerea autorizației de construire pentru 1.062 apartamente</li> <li>Demararea construcției pentru 300 de apartamente</li> <li>Demararea construcției pentru GREENFIELD PLAZA COPOU</li> </ul>
GREENFIELD CITY CENTER & GREENFIELD WEST	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analiza și începerea definirii conceptelor de dezvoltare</li> <li>Pregătire pentru începerea procesului de autorizare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Definirea conceptelor de dezvoltare și proiectarea acestora</li> <li>Continuarea procesului de autorizare</li> </ul>
Alte proiecte și locații noi pentru dezvoltare	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prospectare piață pentru terenuri în București și în țară</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Achiziția unor terenuri pentru dezvoltări în București și în alte orașe din țară</li> </ul>

## REZULTATE FINANCIARE

### Performanța financiară

mii LEI	2021	2020	Var. %
Venituri din vanzare de proprietati imobiliare	137,585	204,397	(33%)
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(87,739)	(141,007)	(38%)
<b>Profitul brut</b>	<b>49,846</b>	<b>63,390</b>	<b>(21%)</b>
Cheltuieli/venituri operationale, net	(36,590)	(29,111)	26%
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(1,159)	(1,738)	(33%)
Castiguri din investitii imobiliare si deprecierea activelor	86,651	64,328	35%
<b>Profit operational</b>	<b>98,748</b>	<b>96,869</b>	<b>2%</b>
Rezultatul financiar	(3,452)	(5,426)	(36%)
<b>Profitul inainte de impozitare</b>	<b>95,296</b>	<b>91,443</b>	<b>4%</b>
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(16,496)	(16,587)	(1%)
<b>Profitul net al perioadei</b>	<b>78,800</b>	<b>74,856</b>	<b>5%</b>

Sursa: Situatiile financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2021

Veniturile și profitul brut înregistrate în 2021 reflectă stadiul actual al activității **IMPACT**, și anume un nou ciclu de dezvoltare cu un nivel redus de stocuri finalizate care pot genera vânzări și venituri, în special pentru GREENFIELD BĂNEASA (produsul adresat segmentului mediu al pieței rezidențiale) care a fost motorul pentru vânzările **IMPACT** în perioadele anterioare. La începutul anului 2021 mai erau 41 de apartamente complet finalizate în GREENFIELD BĂNEASA și, în 2021, au fost finalizate complet 59 unități din noile dezvoltări (41 apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și 18 vile în BOREAL PLUS).

Veniturile sunt înregistrate atunci când contractul de vânzare-cumpărare este încheiat și apartamentul poate să fie predat clientului. Sumele colectate pentru Pre-Vânzări sunt înregistrate ca plăți în avans de la clienți și nu ca venituri.

În 2021, au fost vândute 183 de locuințe (368 în 2020) pentru care au fost înregistrate și veniturile aferente, din care 140 unități în LUXURIA EXPOZIȚIEI (163 în 2020) și 39 de unități în GREENFIELD BĂNEASA (205 în 2020). Ca și participare la ponderea în venituri, în 2021, numărul apartamentelor vândute pentru segmentul upper-class LUXURIA EXPOZIȚIEI reprezintă 77% (44% în 2020), în timp ce GREENFIELD BĂNEASA a contribuit cu 21% (56% în 2020).

Prețul mediu de vânzare pentru LUXURIA EXPOZIȚIEI și GREENFIELD BĂNEASA a avut un impact pozitiv înregistrând o creștere de 24% de la EUR 1.157 / mp construit vandabil în 2020 la EUR 1.440 / mp construit vandabil în 2021.

Atât în anul 2021 cât și în 2020 au fost înregistrate venituri din vânzarea unui lot de teren de 1,68 ha situat în Constanța, și anume RON 3 milioane în 2021 și RON 12,2 milioane în 2020.

Creșterea cheltuielilor operaționale este explicată în principal de creșterea cheltuielilor generale datorate extinderii activității și în alte orașe, a numărului de proiecte în dezvoltare, a costurilor cu personalul și a costurilor de marketing. De asemenea, în 2021 cheltuielile operaționale includ 1.838 mii RON reprezentând cheltuieli cu taxa de timbru pentru litigiul legat de terenul din Barbu Văcărescu.

Rezultatul financiar include în principal cheltuielile cu dobânzile aferente fondurilor atrase din emisiunile de obligațiuni și împrumuturi bancare pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale și pierderile din reevaluarea acestora cauzate de deprecierea cursului de schimb RON – EUR (31 Dec 2021: 4,9481 RON/EUR, 31 Dec 2020: 4,8694 RON/EUR). Tot aici este inclus și câștigul din vânzarea acțiunilor deținute de IMPACT în Star Residence (RON 54 mii în 2021 și RON 4.819 mii în 2020).

Cheltuiala cu impozitul pe profit include impozitul pe profit amânat (net) de RON 12.471 mii (2020: RON 9.331 mii).

## REZULTATE FINANCIARE

### Poziția financiară

mii LEI	31-Dec-21	31-Dec-20	Var. %
<b>Active imobilizate, din care</b>	<b>587,318</b>	<b>467,552</b>	<b>26%</b>
Investitii imobiliare	571,882	457,706	25%
Imobilizari corporale	15,215	7,552	101%
<b>Active circulante, din care</b>	<b>617,094</b>	<b>520,337</b>	<b>19%</b>
Stocuri	538,922	434,741	24%
Numerar si echivalente de numerar	42,037	59,022	(29%)
<b>Total active</b>	<b>1,204,412</b>	<b>987,889</b>	<b>22%</b>
<b>Datorii, din care</b>	<b>487,558</b>	<b>347,061</b>	<b>40%</b>
Imprumuturi bancare si obligatiuni	337,033	255,836	32%
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>716,854</b>	<b>640,828</b>	<b>12%</b>
<b>Total datorii si capitaluri proprii</b>	<b>1,204,412</b>	<b>987,889</b>	<b>22%</b>

Sursa: Situatii financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2021

### ACTIVE

Stocurile reprezintă 45% din total active la 31 decembrie 2021 și au înregistrat o creștere de 24% comparativ cu 31 decembrie 2020, creștere datorată în principal extinderii activității **IMPACT** și lucrărilor de construcție pentru proiecte/ faze noi în GREENFIELD BĂNEASA, BOREAL PLUS, LUXURIA EXPOZIȚIEI și achiziția unui teren de 25.930 mp în Iași pentru proiectul GREENFIELD COPOU.

Investițiile imobiliare reprezintă 48% din total active la 31 decembrie 2021 și includ în principal terenuri deținute de **IMPACT** în București și Oradea. Creșterea de 25% a investițiilor imobiliare comparativ cu 31 decembrie 2020 se datorează în principal creșterii valorii de piață a terenurilor și lucrărilor de construcție pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA.

**IMPACT** a înregistrat aprecierea valorii de piață a terenurilor din investiții imobiliare în baza reevaluarilor făcute de Colliers Valuation and Advisory SRL la 31 decembrie 2021.

### CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Activitatea **IMPACT** a fost finanțată atât cu fonduri generate intern cât și cu fonduri externe rezultând într-o creștere cu 32% a împrumuturilor și o scădere cu 29% a numerarului comparativ cu 31 decembrie 2020.

Capitalurile proprii erau la 60% din total active la 31 decembrie 2021 și au înregistrat o creștere de 12% comparativ cu 31 decembrie 2020 datorită rezultatului net pozitiv pentru anul 2021.

Împrumuturile erau la 28% din total active la 31 decembrie 2021 (26% la 31 decembrie 2020). În anul 2021 **IMPACT** a utilizat linia de capital de lucru și finanțări bancare pentru ultimele 130 de apartamente din LUXURIA EXPOZIȚIEI, primele 209 apartamente din BOREAL PLUS și pentru 138 de apartamente din GREENFIELD BĂNEASA.

# CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

## CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație reprezintă organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru **IMPACT Developer & Contractor SA** în ansamblul ei, din cauza implicațiilor la nivel strategic, financiar sau de reputație ale acestora. Consiliul de Administrație delegă competențele de conducere a societății **IMPACT D&C**, în condițiile și limitele prevăzute de lege și de Actul Constitutiv.

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

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

La data de 21 aprilie 2021, în Adunarea Generală a Acționarilor, s-au ales membri Consiliului de Administrație al **IMPACT Developer & Contractor SA** pentru un mandat de 4 (patru) ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025). A fost revocat dl Laviniu Dumitru Beze și a fost ales domnul Sorin Apostol în funcția de Administrator.

### Consiliul de Administrație este format din 5 membri:

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



# CONSILIUL DE ADMISNITRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

## CONDUCEREA EXECUTIVĂ

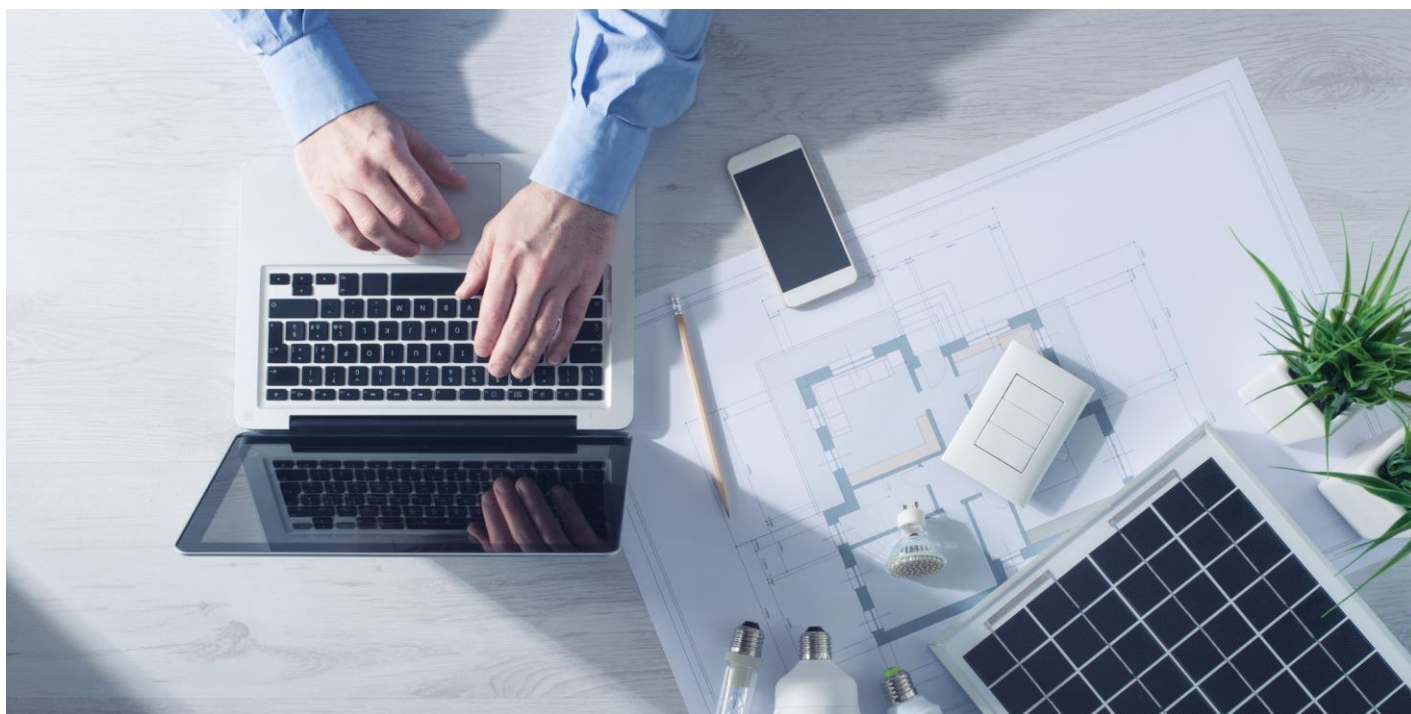
În data de 28 aprilie 2021 Consiliul de Administrație al **IMPACT D&C** a decis numirea domnului Constantin Sebeșanu, în calitate de Director General pentru un mandat de patru ani.

Domnul Constantin Sebeșanu l-a înlocuit pe domnul Sorin Apostol, care a preluat funcția de Director Executiv, începând cu aceeași dată.

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

În vara anului 2018, **IMPACT** l-a recrutat pe domnul Gian-Iulian Kacic pe poziția de Director Financiar. Domnul Kacic a condus departamentul financiar al **IMPACT** și a reprezentat Societatea împreună cu Directorul General până la data de 31 decembrie 2021.

Începând cu data de 1 ianuarie 2022, persoanele împuternicite să reprezinte societatea sunt Directorul General – dl. Constantin Sebeșanu și Directorul Executiv – dl. Sorin Apostol, acesta din urmă înlocuindu-l pe dl. Gian-Iulian Kacic.



## PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI CARE POT AFECTA ACTIVITATEA IMPACT

Risc	Management
<b>Riscul de piață</b>	<p>Instabilitatea economică globală și locală poate avea un efect advers asupra lichidităților <b>IMPACT</b>. Acest aspect este monitorizat atent și sunt luate măsurile necesare pentru a asigura stabilitatea <b>IMPACT</b>.</p> <p>Încetinirea creșterii economice și a consumului în România poate avea un efect advers asupra activității <b>IMPACT</b>. <b>IMPACT</b> ia măsurile necesare pentru a se asigura că produsele sale rămân atractive și sunt adaptate la cerințele pieței.</p>
<b>Modificări legislative</b>	<p>Modificările legislative, a regimului de obținere a autorizațiilor, pot avea efecte adverse asupra activității <b>IMPACT</b>. Aceste schimbări și efectele asupra activității <b>IMPACT</b> sunt monitorizate constant de către <b>IMPACT</b>.</p>
<b>Riscul de finanțare</b>	<p>Ca și dezvoltator imobiliar, pentru dezvoltarea proiectelor, <b>IMPACT</b> se bazează pe fonduri proprii, și pe finanțări obținute de la terți. Limitarea accesului la finanțare poate avea un efect negativ asupra abilității <b>IMPACT</b> de a dezvolta proiecte noi. Conducerea <b>IMPACT</b> monitorizează constant acest aspect și se străduiește să diversifice sursele de finanțare ale <b>IMPACT</b>.</p> <p>O proporție semnificativă a clienților <b>IMPACT</b> apelează la credite bancare pentru achiziționarea locuințelor. Orice înăsprire a condițiilor de creditare poate avea un efect advers asupra vânzărilor de apartamente. <b>IMPACT</b> ia toate măsurile necesare pentru a limita efectul advers al acestei schimbări legislative asupra activității sale.</p>
<b>Riscul valutar</b>	<p>O creștere semnificativă a cursului de schimb pentru Euro poate rezulta în plăți mai mari pentru împrumuturi, obligațiuni și achizițiile făcute pentru lucrările de construcții denominate în Euro. Principalele datorii denominate în Euro sunt obligațiunile, împrumuturile obținute pentru finanțarea proiectelor și contractele pentru construcții cu antreprenorul general.</p>
<b>Riscul geografic</b>	<p>Activitatea <b>IMPACT</b> este concentrată în București. Riscul geografic va fi atenuat prin extinderea dezvoltărilor în Constanța, Iași și în alte orașe importante din țară.</p>
<b>Pandemia SARS-COV-2</b>	<p>Apariția virusului COVID-19 și impactul său social și economic în România și la nivel global pot duce la presupuneri și estimări care necesită revizii.</p> <p><b>IMPACT</b> a monitorizat îndeaproape efectele pandemiei COVID-19 și efectele acesteia asupra pieței imobiliare și asupra mediului economic din țară și a luat toate măsurile necesare pentru a minimiza impactul și pentru a-și respecta angajamentele față de clienți, finanțatori și acționari.</p>

## GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

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

**IMPACT** este administrată într-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurată de către Directorul General, Constantin Sebeșanu, împreună cu Directorul Executiv, respectiv domnul Sorin Apostol, sub supravegherea Consiliului de Administrație. Domnul Constantin Sebeșanu a preluat funcția de Director General de la domnul Sorin Apostol în aprilie 2021.

Elementele de guvernanta corporativă sunt implementate în cadrul **IMPACT** conform Codului de Guvernanta Corporativă adoptat de Consiliul Bursei de Valori Ianuarie 2016.

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

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

De asemenea, **IMPACT** asigură informarea tuturor acționarilor imediat după desfășurarea Adunării Generale a Acționarilor, prin intermediul secțiunii dedicate a website-ului propriu, în legătură cu deciziile luate în cadrul Adunării Generale a Acționarilor și rezultatul detaliat al votului. **IMPACT** pune, de asemenea, la dispoziție acționarilor/investitorilor rapoarte curente, comunicate, calendarul financiar, rapoarte anuale, semestriale, trimestriale. Relația directă cu investitorii este asigurată de o persoană desemnată, dedicată informării acționarilor în funcție de întrebările adresate în scris sau telefonic.

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

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

Consiliul de Administrație s-a întrunit de 48 de ori în cursul anului 2021.



### Membrii independenți ai Consiliului de Administrație

- Intrepid Gem SRL, prin Petru Văduva
- Daniel Pandele

## GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

### Coduri și politici

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

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

### Controlul Intern al **IMPACT** este realizat:

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

### Auditorul **IMPACT**

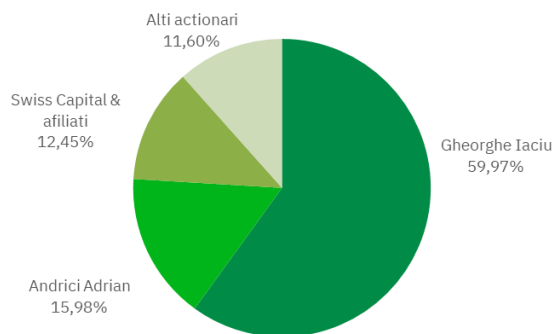
ERNST & YOUNG S.R.L. a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 21 aprilie 2021, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2021, întocmite sub responsabilitatea managementului **IMPACT**, în conformitate cu standardele internaționale – IFRS (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorului față de **IMPACT** și Adunarea Generală a Acționarilor este stabilită și limitată conform legii și prin contractul încheiat cu acesta.

În 2021, auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 100.000 EUR (2019: 44.000) (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale individuale și consolidate ale Societății și ale filialelor și asociatelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF în cazul anului 2021). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în sumă de 9.100 EUR (2019: 9.500), reprezentând în principal servicii de asistență fiscală și alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

**Președintele Consiliului de Administrație**  
Iuliana Mihaela Urdă

## IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

Structura actionariatului IMPACT D&C la 31 Dec 2021



Conform situației raportate de către Depozitarul Central, la data de 31 Dec 2021, 85,76% din acțiuni erau deținute de persoane fizice și 14,24% din acțiuni erau deținute de persoane juridice.

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

Începând cu anul 2006, acțiunile sale, în prezent în număr de 1.659.231.295, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 acțiunile **IMPACT** se tranzacționează la categoria Premium, în conformitate cu noua segmentare a BVB.

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

## PREȚUL ACȚIUNILOR IMPACT D&C vs. BET (2017 – 10 ianuarie 2022)

Published on TradingView.com, January 10, 2022 11:08:29 EET  
BVB:IMP, M O:0.7000 H:0.7100 L:0.6800 C:0.7100



- 0,70 LEI / acțiune la 31 decembrie 2021, reprezentând o creștere anuală de aproximativ 120%
- 1,1 miliarde LEI capitalizare bursieră (EUR 223 milioane) la 31 decembrie 2021
- 1.575 milioane acțiuni și 394 milioane RON capital social rezultate în urma divizării acțiunilor și creșterii capitalului social prin încorporare de rezerve în 2021
- BRK Financial Group acționează ca Market Maker

## MODIFICĂRI ÎN STRUCTURA CAPITALULUI SOCIAL ÎN 2021

La data de 31 decembrie 2021, capitalul social al **IMPACT D&C** era format dintr-un număr de 1.575.000.000 acțiuni cu o valoare nominală de 0,25 LEI / acțiune. În 2021 au fost modificări în capitalul social al **IMPACT D&C** așa cum este prezentat în continuare.

În cadrul Adunărilor Generale ale Acționarilor din data de 19.02.2021, respectiv 21.04.2021, au fost decise modificări ale capitalului social al IMPACT D&C, după cum urmează:

- Reducerea capitalului social de la 265.000.000 LEI la 262.500.000 LEI prin reducerea numărului de acțiuni de la 265.000.000 acțiuni la 262.500.000 acțiuni, ca urmare a anulării unui număr de 2.500.000 acțiuni proprii, achiziționate de IMPACT D&C;

- Majorarea capitalului social cu 131.250.000 LEI prin încorporarea primelor de capital în cuantum de 69.487.043 LEI, și rezultatului reportat din anul 2020 în cuantum de 61.762.957 LEI. Majorarea capitalului s-a realizat prin emiterea unui număr 131.250.000 de noi acțiuni acordate gratuit deținătorilor de acțiuni de la data de 25 iunie 2021 (1 acțiune gratuită pentru 2 acțiuni deținute);
- Divizarea acțiunilor rezultate în urma operațiunilor de mai sus (393.750.000 acțiuni) și a valorii nominale a acțiunilor în raport de divizare 1:4.

Procesul de modificare a capitalului social, așa cum a fost decis la AGA din 21.04.2021, a fost început în luna iunie 2021 și a fost finalizat la începutul lunii iulie 2021.

## IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

### Dividende acordate în ultimii 4 ani

- În 2017 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2016 de 0,04 LEI / acțiune, în total aproximativ 11,23 mLEI (conform AGOA din 28 aprilie 2017)
- În 2019 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2018 de 0,034 LEI / acțiune, în total aproximativ 9,3 mLEI (conform AGOA din 24 aprilie 2019)
- În 2020 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2019 de 0,04 LEI / acțiune, în total aproximativ 10,7 mLEI (conform AGOA din 28 aprilie 2020)
- În 2021 au fost acordate acțiuni gratuite în raport de 1:2 ulterior modificărilor capitalului social

### Acțiuni deținute de membri Consiliului de Administrație la data de 31 decembrie 2021

- Dna. Iuliana-Mihaela Urdă deține 0,08% din acțiunile **IMPACT** respectiv un număr de 1.192.388 de acțiuni
- Intrepid Gem SRL deține 0,06% din acțiunile **IMPACT** respectiv un număr de 888.000 de acțiuni
- Dna. Ruxandra-Alina Scarlat deține 0,09% din acțiunile **IMPACT**, respectiv un număr de 1.379.000 de acțiuni
- Dl. Daniel Pandele deține 2,07% din acțiunile **IMPACT** (0,13% ca persoană fizică, 1,94% prin societatea Danielis Star Company), respectiv un număr total de 32.600.000 acțiuni
- Dl. Sorin Apostol detine 3,33% din acțiunile **IMPACT**, respectiv un număr total de 52.495.240 acțiuni

### Situația acțiunilor răscumpărate la data de 31 decembrie 2021

În anul 2021 au fost în desfășurare programele de răscumpărare de acțiuni în conformitate cu AGA nr. 1 din 28 aprilie 2020 (maxim 10.000.000 de acțiuni) și AGA nr. 2 din 21 aprilie 2021 (maxim 30.000.000 de acțiuni):

- Acțiuni răscumpărate și anulate, cu reducerea capitalului social în 2021 - 2.500.000 acțiuni
- Acțiuni răscumpărate în sold la 31 decembrie 2021 – 1.370.920 acțiuni
- Acțiuni acordate angajaților și membrilor CA în 2021 – 2.572.000 acțiuni

### Creșterea capitalului social

Creșterea capitalului social al **IMPACT**, prin aport în numerar, cu un număr cumulat de acțiuni care să nu depășească 775.000.000 a fost decisă în Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din august 2021.

Demersuri ulterioare au fost întreprinse de Consiliul de Administrație (20 septembrie 2021), în conformitate cu mandatul dat de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor, majorarea capitalului social fiind preconizată a avea loc prin plasament privat.

În data de 3 ianuarie 2022 Consiliul de Administrație a decis oferirea spre subscriere de tip plasament privat a unui număr maxim de 350.000.000 de acțiuni la un preț de 0,07 LEI/acțiune în perioada 4 ianuarie 2022 – 21 ianuarie 2022. Au fost subscrise 84.231.295 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 58.961.906,50 LEI.

## VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

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

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

### Activul Net Contabil conform situațiilor financiare consolidate IFRS și EPRA

INDICATORI	31-Dec-2019	31-Dec-2020	31-Dec-2021
<b>IFRS (consolidat)</b>			
Profit net (mii LEI)	154,484	74,856	78,800
Activ net contabil ("NAV", mii LEI)	583,941	640,828	716,854
NAV/Actiune (LEI)	0.37	0.41	0.46
<b>Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)</b>			
EPRA NRV (mii LEI)	818,273	917,518	1,044,043
EPRA NTA (mii LEI)	795,145	889,732	1,009,577
EPRA NDV (mii LEI)	772,303	862,218	975,553
EPRA NRV/Actiune (LEI)	0.52	0.58	0.66
EPRA NTA/Actiune (LEI)	0.50	0.56	0.64
EPRA NDV/Actiune (LEI)	0.49	0.55	0.62

\*European Public Real Estate Association  
Indicator / acțiune considerând 1.575 milioane acțiuni pentru toate perioadele

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2021 au fost folosite evaluările Colliers Valuation and Advisory de la data de 31 decembrie 2021 (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată), cu excepția elementelor menționate mai jos.

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2020 au fost folosite evaluările Colliers făcute prin utilizarea metodei comparației de piață.

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

mii LEI	31-Dec-2019			31-Dec-2020			31-Dec-2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Activ Net Contabil conform situațiilor financiare IFRS</b>	<b>583,941</b>	<b>583,941</b>	<b>583,941</b>	<b>640,828</b>	<b>640,828</b>	<b>640,828</b>	<b>716,854</b>	<b>716,854</b>	<b>716,854</b>
<b>Include:</b>									
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vânzare	39,796	39,796	39,796	126,663	126,663	126,663	150,844	150,844	150,844
ii) Reevaluarea terenurilor incluse în stocuri	148,566	148,566	148,566	94,727	94,727	94,727	95,403	95,403	95,403
iii) Reevaluarea terenurilor incluse în investiții imobiliare	-	-	-	-	-	-	12,453	12,453	12,453
<b>Exclude:</b>									
iv) Impozit amanat	45,970	22,985	-	55,300	27,650	-	68,490	34,245	-
v) Imobilizări necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(143)	-	-	(136)	-	-	(221)	-
<b>Activ Net EPRA</b>	<b>818,273</b>	<b>795,145</b>	<b>772,303</b>	<b>917,518</b>	<b>889,732</b>	<b>862,218</b>	<b>1,044,043</b>	<b>1,009,577</b>	<b>975,553</b>

## VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

### i) Reevaluarea proprietăților imobiliare dezvoltate pentru vânzare

Stocurile de produse finite (ex. apartamente) se referă la fazele complet finalizate din GREENFIELD BĂNEASA, LUXURIA EXPOZIȚIEI și BOREAL PLUS.

Creșterea / diferența dintre valoarea de piață și valoarea contabilă (cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă) a fost inclusă în valoarea Activului Net conform EPRA. Valoarea de piață a fost determinată utilizând **a)** valoarea contractelor de pre-vânzare și a contractelor de rezervare existente la 31 decembrie 2021 și **b)** reevaluările făcute de Colliers (metoda comparației de piață) pentru unitățile pentru care nu erau încheiate contracte de pre-vânzare și rezervări la data de 31 decembrie 2021.

### ii) Reevaluarea terenurilor incluse în stocuri

Terenurile clasificate ca stocuri pe care se dezvoltă proiectele GREENFIELD BĂNEASA, GREENFIELD COPOU și BOREAL PLUS au fost reevaluate de Colliers atât prin metoda valorii de investiție cât și prin metoda comparației de piață la 31 decembrie 2021.

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

### iii) Reevaluarea terenurilor incluse în investiții imobiliare

Terenurile clasificate ca și investiții imobiliare sunt înregistrate în situațiile financiare IFRS la valoarea de piață determinată de Colliers prin metoda comparației de piață. Ajustarea inclusă pentru determinarea valorii EPRA a Activului Net la 31 decembrie 2021 se referă la terenul aferent GREENFIELD PLAZA BĂNEASA și a fost făcută pentru a reflecta valoarea de investiție determinată de Colliers la 31 decembrie 2021.

### iv) Impozitul amânat

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

### v) Imobilizările necorporale conform situațiilor financiare IFRS

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



## ANEXA 1

### STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
<b>Secțiunea A – Responsabilități</b>		
A.1. Toate societățile trebuie să aibă un regulament intern al Consiliului care include termenii de referință/responsabilitățile Consiliului și funcțiile cheie de conducere ale societății, și care aplică, printre altele, Principiile Generale din Secțiunea A.	DA	
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse în regulamentul Consiliului. În orice caz, membri Consiliului trebuie să notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni și să se abțină de la participarea la discuții (inclusiv prin neaprezentare, cu excepția cazului în care neaprezentarea ar împiedica formarea cvorumului) și de la votul pentru adoptarea unei hotărâri privind chestiunea care dă naștere conflictului de interese respectiv.	DA	
A.3. Consiliul de Administrație sau Consiliul de Supraveghere trebuie să fie format din cel puțin cinci membri.	DA	
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație trebuie să nu aibă funcție executivă. Cel puțin un membru al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independent în cazul societăților din Categoria Standard. În cazul societăților din Categoria Premium, nu mai puțin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de Administrație sau ai Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere, după caz, trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vederea alegerii sau realegerii, precum și atunci când survine orice schimbare a statutului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecării sale și după următoarele criterii:	DA	
A.4.1. nu este Director General/Director Executiv al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.2. nu este angajat al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.3. nu primește și nu a primit remunerație suplimentară sau alte avantaje din partea societății sau a unei societăți controlate de aceasta, în afară de cele corespunzătoare calității de administrator neexecutiv;	DA	

## ANEXA 1

### STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

<b>Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernanță Corporativă al Burselor de Valori București în data de 31 Dec 2021</b>	<b>Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial</b>	<b>Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare</b>
<b>Secțiunea A – Responsabilități</b>		
A.4.4. nu este sau nu a fost angajatul sau nu are sau nu a avut în cursul anului precedent o relație contractuală cu un acționar semnificativ al societății, acționar care controlează peste 10% din drepturile de vot, sau cu o companie controlată de acesta;	DA	
A.4.5. nu are și nu a avut în anul anterior un raport de afaceri sau profesional cu societatea sau cu o societate controlată de aceasta, fie în mod direct fie în calitate de client, partener, acționar, membru al Consiliului/Administrator, director general/director executiv sau angajat al unei societăți dacă, prin caracterul său substanțial, acest raport îi poate afecta obiectivitatea;	DA	
A.4.6. nu este și nu a fost în ultimii trei ani auditorul extern sau intern ori partener sau asociat salariat al auditorului financiar extern actual sau al auditorului intern al societății sau al unei societăți controlate de aceasta;	DA	
A.4.7. nu este director general/ director executiv al altei societăți unde un alt director general/director executiv al societății este administrator neexecutiv;	DA	
A.4.8. nu a fost administrator neexecutiv al societății pe o perioadă mai mare de doisprezece ani;	DA	
A.4.9. nu are legături de familie cu o persoană în situațiile menționate la punctele A.4.1. și A.4.4.	DA	
A.5. Alte angajamente și obligații profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în Consiliul unor societăți și instituții non-profit, trebuie dezvăluite acționarilor și investitorilor potențiali înainte de nominalizare și în cursul mandatului său.	DA	
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie să prezinte Consiliului informații privind orice raport cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot. Această obligație se referă la orice fel de raport care poate afecta poziția membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	DA	

## ANEXA 1

### STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare / Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
<b>A.7.</b> Societatea trebuie să desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activității Consiliului.	NU	Consiliul de Administrație gestionează documentele / activitățile cu sprijinul departamentului de secretariat și al departamentului juridic, care asigură suportul logistic pentru organizarea și desfășurarea ședințelor Consiliului de Administrație.
<b>A.8.</b> Declarația privind guvernarea corporativă va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui sau a comitetului de nominalizare și, în caz afirmativ, va rezuma măsurile cheie și schimbările rezultate în urma acesteia. Societatea trebuie să aibă o politică/ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.	Parțial	Membrii Consiliului de Administrație sunt evaluați anual în conformitate cu indicatorii de performanță definiți în politicile interne și în contractele de mandat ale acestora. Consiliul de Administrație va reexamina cerințele A8 în 2022, în principal în ceea ce privește politica privind evaluarea Consiliului de Administrație.
<b>A.9.</b> Declarația privind guvernarea corporativă trebuie să conțină informații privind numărul de întâlniri ale Consiliului și comitetelor în cursul ultimului an, participarea administratorilor (în persoană și în absență) și un raport al Consiliului și comitetelor cu privire la activitățile acestora.	DA	
<b>A.10.</b> Declarația privind guvernarea corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din Consiliul de Administrație sau din Consiliul de Supraveghere.	DA	
<b>A.11.</b> Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie să fie independenți.	DA	
<b>Secțiunea B – Sistemul de gestiune a riscului și controlul intern</b>		
<b>B.1.</b> Consiliul trebuie să înființeze un comitet de audit în care cel puțin un membru trebuie să fie administrator neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, incluzând președintele, trebuie să fi dovedit că au calificare adecvată relevantă pentru funcțiile și responsabilitățile comitetului. Cel puțin un membru al comitetului de audit trebuie să aibă experiență de audit sau contabilitate dovedită și corespunzătoare. În cazul societăților din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie să fie format din cel puțin trei membri și majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți.	DA	
<b>B.2.</b> Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.	DA	

## ANEXA 1

### STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
<b>B.3.</b> În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.	În curs de implementare	Evaluarea sistemului de control intern pentru anul 2021 este în desfășurare. Comitetul de evaluare va prezenta concluziile, recomandările aferente și planul de acțiune (dacă va fi cazul) până la sfârșitul primei jumătăți a anului 2022.
<b>B.4.</b> Evaluarea trebuie să aibă în vedere eficacitatea și cuprinderea funcției de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului și de control intern prezentate către comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea și eficacitatea cu care conducerea executivă soluționează deficiențele sau slăbiciunile identificate în urma controlului intern și prezentarea de rapoarte relevante în atenția Consiliului.	DA	
<b>B.5.</b> Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile societății și ale filialelor acesteia cu părțile afiliate.	DA	
<b>B.6.</b> Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și a sistemului de gestiune a riscului.	DA	
<b>B.7.</b> Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.	DA	
<b>B.8.</b> Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anual) sau ad-hoc care trebuie înaintate ulterior Consiliului.	DA	
<b>B.9.</b> Niciunui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial față de alți acționari în legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de societate cu acționari și afiliații acestora.	DA	
<b>B.10.</b> Consiliul trebuie să adopte o politică prin care să se asigure că orice tranzacție a societății cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse a cărei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale societății (conform ultimului raport financiar) este aprobată de Consiliu în urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului și dezvoltată în mod corect acționarilor și potențialilor investitori, în măsura în care aceste tranzacții se încadrează în categoria evenimentelor care fac obiectul cerințelor de raportare.	DA	
<b>B.11.</b> Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin angajarea unei entități terțe independente.	DA	

## ANEXA 1

### STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernanță Corporativă al Bursii de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
<p><b>B.12.</b> În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și reduce riscurile, acesta trebuie să raporteze direct directorului general.</p>	DA	
<p><b>Secțiunea C – Justa recompensă și motivare</b></p>		
<p><b>C.1.</b> Societatea trebuie să publice pe pagina sa de internet politica de remunerare și să includă în raportul anual o declarație privind implementarea politicii de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.</p>		
<p>Politica de remunerare trebuie formulată astfel încât să permită acționarilor înțelegerea principiilor și a argumentelor care stau la baza remunerației membrilor Consiliului și a Directorului General, precum și a membrilor Directoratului în sistemul dualist. Aceasta trebuie să descrie modul de conducere a procesului și de luare a deciziilor privind remunerarea, să detalieze componentele remunerației conducerii executive (precum salarii, prime anuale, stimulente pe termen lung legate de valoarea acțiunilor, beneficii în natură, pensii și altele) și să descrie scopul, principiile și prezumțiile ce stau la baza fiecărei componente (inclusiv criteriile generale de performanță aferente oricărei forme de remunerare variabilă). În plus, politica de remunerare trebuie să specifice durata contractului directorului executiv și a perioadei de preaviz prevăzută în contract, precum și eventuala compensare pentru revocare fără justă cauză.</p>	DA	
<p>Raportul privind remunerarea trebuie să prezinte implementarea politicii de remunerare pentru persoanele identificate în politica de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.</p>		
<p>Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a societății.</p>		
<p><b>Secțiunea D – Adăugând valoare prin relațiile cu investitorii</b></p>		
<p><b>D.1.</b> Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – indicându-se publicului larg persoana/persoanele responsabile sau unitatea organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:</p>	DA	
<p><b>D.1.1.</b> Principalele reglementări corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor;</p>	DA	

## ANEXA 1

### STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
<b>D.1.2.</b> CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale societății, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în consilii de Administrație din societati sau din instituții non-profit;	DA	
<b>D.1.3.</b> Rapoartele curente și rapoartele periodice (trimestriale, semestriale și anuale) – cel puțin cele prevăzute la punctul D.8 – inclusiv rapoartele curente cu informații detaliate referitoare la neconformitatea cu prezentul Cod;	DA	
<b>D.1.4.</b> Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele informative; procedura de alegere a membrilor Consiliului; argumentele care susțin propunerile de candidați pentru alegerea în Consiliu, împreună cu CV-urile profesionale ale acestora; întrebările acționarilor cu privire la punctele de pe ordinea de zi și răspunsurile societății, inclusiv hotărârile adoptate;	DA	
<b>D.1.5.</b> Informații privind evenimentele corporative, cum ar fi plata dividendelor și a altor distribuiri către acționari, sau alte evenimente care conduc la dobândirea sau limitarea drepturilor unui acționar, inclusiv termenele limită și principiile aplicate acestor operațiuni. Informațiile respective vor fi publicate într-un termen care să le permită investitorilor să adopte decizii de investiții;	DA	
<b>D.1.6.</b> Numele și datele de contact ale unei persoane care va putea să furnizeze, la cerere, informații relevante;	DA	
<b>D.1.7.</b> Prezentările societății (de ex., prezentările pentru investitori, prezentările privind rezultatele trimestriale etc.), situațiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit și rapoartele anuale.	DA	
<b>D.2.</b> Societatea va avea o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către acționari, propusă de Directorul General sau de Directorat și adoptată de Consiliu, sub forma unui set de linii directoare pe care societatea intenționează să le urmeze cu privire la distribuirea profitului net. Principiile politicii anuale de distribuție către acționari vor fi publicate pe pagina de internet a societății.	DA	

## ANEXA 1

### STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernanță Corporativă al Bursii de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
<b>D.3.</b> Societatea va adopta o politică în legătură cu previziunile, fie că acestea sunt făcute publice sau nu. Previziunile se referă la concluzii cuantificate ale unor studii ce vizează stabilirea impactului global al unui număr de factori privind o perioadă viitoare (așa numitele ipoteze): prin natura sa, această proiecție are un nivel ridicat de incertitudine, rezultatele efective putând diferi în mod semnificativ de previziunile prezentate inițial. Politica privind previziunile va stabili frecvența, perioada avută în vedere și conținutul previziunilor. Dacă sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai în rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind <u>previziunile va fi publicată pe pagina de internet a societății.</u>	DA	
<b>D.4.</b> Regulile adunărilor generale ale acționarilor nu trebuie să limiteze participarea acționarilor la adunările generale și exercitarea drepturilor acestora. Modificările regulilor vor intra în vigoare, cel mai devreme, începând cu următoarea adunare a acționarilor.	DA	
<b>D.5.</b> Auditorii externi vor fi prezenți la adunarea generală a acționarilor atunci când rapoartele lor sunt prezentate în cadrul acestor adunări.	DA	
<b>D.6.</b> Consiliul va prezenta adunării generale anuale a acționarilor o scurtă apreciere asupra sistemelor de control intern și de gestiune a riscurilor semnificative, precum și opinii asupra unor chestiuni supuse deciziei adunării generale.	DA	
<b>D.7.</b> Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea acționarilor în baza unei invitații prealabile din partea Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot, de asemenea, să participe la adunarea generală a acționarilor, cu excepția cazului în care Președintele Consiliului hotărăște în alt sens.	DA	
<b>D.8.</b> Rapoartele financiare trimestriale și semestriale vor include informații atât în limba română, cât și în limba engleză referitoare la factorii cheie care influențează modificări în nivelul vânzărilor, al profitului operațional, profitului net și al altor indicatori financiari relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul.	DA	
<b>D.9.</b> O societate va organiza cel puțin două ședințe/teleconferințe cu analiștii și investitorii în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii a paginii de internet a societății la data ședințelor/teleconferințelor.	DA	
<b>D.10.</b> În cazul în care o societate susține diferite forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice și consideră că impactul acestora asupra caracterului inovator și competitivității societății fac parte din misiunea și strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa în acest domeniu.	Parțial	IMPACT susține și organizează diverse activități sportive și de protejare a mediului înconjurător, atât fizic cât și educativ. Aceste activități sunt prezentate pe site-ul IMPACT D&C și se lucrează la o politică pentru acestea.

## ANEXA 2

### ALTE INFORMAȚII

#### ANGAJAȚII IMPACT

**IMPACT** avea la sfârșitul anului 2021 un număr de 63 de angajați, din care 2 persoane în concediu de maternitate. Pe lângă aceștia, **IMPACT** are un Consiliu de Administrație format din 5 membri.

Totodată, Actual Invest House avea un număr de 19 angajați și 2 administratori, iar Impact Finance avea 2 angajați, din care unul în concediu de maternitate și 1 administrator.

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

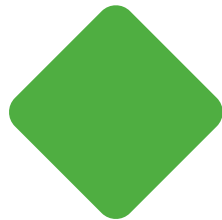
Raporturile de muncă sunt reglementate prin:

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

Remunerațiile pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020 ale administratorilor și ale consiliului de administrație, care constituie personalul cheie de conducere al Grupului, sunt în valoare de 3.005 mii RON (31 decembrie 2020: 1.575 mii RON).

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

mii LEI		31-Dec-15	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21
Profit net	A	(4,732)	29,638	51,098	20,828	154,484	74,856	78,800
Stocuri	B	190,759	295,688	447,526	365,753	430,725	434,741	538,922
Active curente	C	233,741	328,374	418,340	422,310	509,071	520,337	617,094
Datorii curente	D	78,044	49,829	156,458	141,074	132,918	122,395	262,033
Total active	E	465,866	482,610	626,977	647,551	901,972	987,889	1,204,412
Total datorii	F	107,931	95,027	199,527	200,745	318,031	347,061	487,558
Capitaluri proprii	G	357,935	387,583	427,450	446,808	583,941	640,828	716,854
Total imprumuturi (incl. obligatiuni)	H	45,789	49,626	163,553	148,994	197,635	255,836	337,033
<i>Imprumuturi, partea pe termen scurt</i>	I	32,561	21,107	30,152	34,894	58,822	88,379	186,912
<i>Imprumuturi, partea pe termen lung (incl. o.</i>	J	13,228	28,519	133,401	114,100	138,813	167,457	150,121
Numerar si echivalente de numerar	K	17,267	17,632	47,476	30,740	45,462	59,022	42,037
Datoria neta	L (H-K)	28,522	31,994	116,077	118,254	152,173	196,814	294,996
EBITDA	M	(5,977)	37,503	71,728	36,557	190,226	98,607	99,907
Dobanzi platite	N	1,348	1,386	2,195	5,494	2,508	6,134	6,617
<b>Indicatori</b>								
Total imprumuturi / EBITDA	H/M	n.a.	1.32	2.28	4.08	1.04	2.59	3.37
Datoria neta / EBITDA	L/M	n.a.	0.85	1.62	3.23	0.80	2.00	2.95
EBITDA / Dobanzi platite	M/N	n.a.	27.06	32.68	6.65	75.85	16.08	15.10
Rentabilitatea Activelor (ROA)	A/E	(1.02%)	6.14%	8.15%	3.22%	17.13%	7.58%	6.54%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	A/G	(1.32%)	7.65%	11.95%	4.66%	26.46%	11.68%	10.99%
Levier Financiar (Imprumuturi vs. Capital prop)	H/G	12.79%	12.80%	38.26%	33.35%	33.85%	39.92%	47.02%
Lichiditatea curenta	C/D	3.00	6.59	2.67	2.99	3.83	4.25	2.36
Lichiditatea imediata	(C-B)/D	0.55	0.66	(0.19)	0.40	0.59	0.70	0.30



## **CAPITOL 2**

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

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE  
LA DATA ȘI PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**

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

**CONȚINUT:****PAGINA:**

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

	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizări corporale	7	15.215	7.552
Imobilizări necorporale		221	136
Investiții imobiliare	8	571.882	457.706
Investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență	9	-	2.158
<b>Total active imobilizate</b>		<b>587.318</b>	<b>467.552</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	10	538.922	434.741
Creanțe comerciale și alte creanțe	11	36.135	26.574
Numerar și echivalente de numerar	12	42.037	59.022
<b>Total active circulante</b>		<b>617.094</b>	<b>520.337</b>
<b>Total active</b>		<b>1.204.412</b>	<b>987.889</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	13	401.214	272.464
Prime de capital		(4.475)	65.711
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		14.279	13.305
Ațiuni proprii	14	(841)	(2.675)
Rezultatul reportat		303.676	289.022
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>716.854</b>	<b>640.828</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Împrumuturi	15	150.121	167.457
Datorii comerciale și alte datorii	16	6.914	1.909
Impozit amânat	22	68.490	55.300
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>225.525</b>	<b>224.666</b>

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

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>Datorii curente</b>			
Împrumuturi	15	186.912	88.379
Datorii comerciale si alte datorii	16	73.833	33.349
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	17	1.288	667
<b>Total datorii curente</b>		<b>262.033</b>	<b>122.395</b>
<b>Total datorii</b>		<b>487.558</b>	<b>347.061</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>		<b>1.204.412</b>	<b>987.889</b>

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acestora de catre:

**Constantin Sebeșanu**  
Director General

**Claudiu Bistriceanu**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urdă**  
Președinte CA

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	<b>18</b>	137.585	204.397
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(87.739)	(141.007)
<b>Profit brut</b>		<b>49.846</b>	<b>63.390</b>
Venituri nete din chirii		543	928
Cheltuieli generale și administrative	<b>19</b>	(22.741)	(21.865)
Cheltuieli de comercializare		(6.372)	(4.545)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	<b>20</b>	(8.020)	(3.629)
Amortizare	<b>7</b>	(1.159)	(1.738)
Câștiguri din investiții imobiliare	<b>8</b>	86.651	64.328
<b>Profit din exploatare</b>		<b>98.748</b>	<b>96.869</b>
Venituri financiare		2.815	5,417
Cheltuieli financiare		(6.267)	(10.843)
<b>Rezultatul financiar net (pierdere)</b>	<b>21</b>	<b>(3.452)</b>	<b>(5.426)</b>
<b>Profit înainte de impozitare</b>		<b>95.296</b>	<b>91.443</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	<b>22</b>	(16.496)	(16.587)
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b>78.800</b>	<b>74.856</b>
<b>Total rezultat global atribuibil:</b>			
Actșionarilor societății		78.800	74.856
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>		<b>78.800</b>	<b>74.856</b>
<b>Rezultat pe acțiune</b>			
Rezultat de baza pe acțiune (lei/ acțiune)	<b>29</b>	0,05	0,05

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acestora de către:

**Constantin Sebeșanu**  
 Director General

**Claudiu Bistriceanu**  
 Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urdă**  
 Președinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2021</b>		<b>272.464</b>	<b>65.711</b>	<b>3.001</b>	<b>13.305</b>	<b>(2.675)</b>	<b>289.022</b>	<b>640.828</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>								
Profit aferent anului		-	-	-	7	-	78.793	78.800
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>78.793</b>	<b>78.800</b>
Majorare capital social	13	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.763)	-
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	14	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Achiziție acțiuni proprii	14	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Plăți pe bază de acțiuni	24	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale		-	-	-	968	-	(968)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	(1.409)	(1.409)
<b>Sold la 31 decembrie 2021</b>		<b>401.214</b>	<b>(4.475)</b>	<b>3.001</b>	<b>14.280</b>	<b>(841)</b>	<b>303.676</b>	<b>716.854</b>

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acestora de către:

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebeșanu**  
 Director General

\_\_\_\_\_  
**Claudiu Bistriceanu**  
 Director Financiar

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>		<b>281.907</b>	<b>68.760</b>	<b>3.001</b>	<b>9.179</b>	<b>(7.771)</b>	<b>228.865</b>	<b>583.941</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	74.856	74.856
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-		
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		-	-	-	-	-	<b>74.856</b>	<b>74.856</b>
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	14	(9.443)	(3.049)	-	-	12.492	-	-
Achiziție acțiuni proprii	14	-	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Plăți pe bază de acțiuni	24	-	-	-	-	2.214	-	2.214
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Constituire rezerve legale		-	-	-	4.126	-	(4.126)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	(143)	(143)
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	(124)	(124)
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>		<b>272.464</b>	<b>65.711</b>	<b>3.001</b>	<b>13.305</b>	<b>(2.675)</b>	<b>289.022</b>	<b>640.828</b>

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acestora de către:

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebeșanu**  
 Director General

\_\_\_\_\_  
**Claudiu Bistriceanu**  
 Director Financiar

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Profit net</b>		<b>78.800</b>	<b>74.856</b>
<b>Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:</b>		<b>(61.407)</b>	<b>(36.912)</b>
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	8	(86.651)	(64.328)
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare	8	8.462	-
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE	7	(2.548)	4.241
Amortizarea imobilizărilor corporale	7	791	1.601
Plăți bazate pe acțiuni	24	-	2.214
Venituri financiare	21	(2.815)	(689)
Costuri financiar	21	6.267	10.843
Alte ajustari din tranzactii fara numerar		(1.409)	(124)
(Scădere)/creștere impozit amânat	22	16.496	9.330
<b>Ajustări ale fondului de rulment</b>		<b>(69.628)</b>	<b>(41.709)</b>
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale si altor creanțe	11	(9.500)	6.310
Scăderea plăților anticipate	11	(61)	-
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	10	(107.080)	(9.997)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	16	51.508	(30.590)
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	17	621	(240)
Impozitul pe venit platit	22	(5.116)	(7.192)
<b>Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare</b>		<b>(52.235)</b>	<b>(3.765)</b>
<b>Activități de investiții</b>			
Achiziționarea de companii noi	9	2.158	(2.158)
Achiziție de imobilizări corporale (PPE)	7	(329)	(4.995)
Achiziție de acțiuni proprii	14	(1.365)	(9.610)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	8	(30.540)	(3.607)
Cheltuieli cu imobilizari corporale (PPE) în curs de dezvoltare	7	(8.361)	7
Incasari din vanzarea de imobilizări corporale	7	177	569
Dobânzi încasate		-	-
<b>Fluxuri nete de numerar din activități de investiții</b>		<b>(38.260)</b>	<b>(19.794)</b>

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Activități financiare</b>			
Încasări din împrumuturi	15	197.269	163.586
Rambursarea principalului împrumuturilor	15	(117.141)	(109.884)
Dividendele plătite	13	-	(10.449)
Dobândă plătită	15	(6.617)	(6.134)
<b>Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare</b>		<b><u>73.511</u></b>	<b><u>37.119</u></b>
<b>Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar</b>		<b><u>(16.984)</u></b>	<b><u>13.560</u></b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>	<b>12</b>	<b><u>59.022</u></b>	<b><u>45.462</u></b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie</b>	<b>12</b>	<b><u>42.037</u></b>	<b><u>59.022</u></b>

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acestora de către:

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebeșanu**  
 Director General

\_\_\_\_\_  
**Claudiu Bistriceanu**  
 Director Financiar

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

## 1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea” sau „Societatea mamă”) și ale filialelor sale (denumite împreună „Grupul”) la și pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021.

Sediul social al Societății este Willbrook Platinum Business and Convention Center, Cladirea A, Etaj 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172 - 176, București, Sector 1.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 este prezentată în Nota 13. Situațiile financiare consolidate ale Societății pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

	<b>Țara de înregistrare</b>	<b>Natura activității</b>	<b>% acționariat la 31 decembrie 2021</b>	<b>% acționariat la 31 decembrie 2020</b>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Actual Invest House SRL	Romania	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	Romania	Intermediere financiară	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	0%
Greenwise Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	0%
Greenfield Property Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	0%

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

În 2021, activitatea grupului Impact Developer&Constructor a constat în principal din continuarea dezvoltării proiectelor rezidențiale Greenfield și Luxuria din București și Boreal Plus din Constanța.

## 2. BAZELE ÎNTOCMIRII

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

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

## **2 BAZELE ÎNTOCMIRII (continuare)**

### **Principiul continuității activității**

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

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

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

În ceea ce privește pre-vânzările, Grupul se așteaptă la o creștere semnificativă a volumului tranzacțiilor în anul 2022 datorită proiectelor pe care Grupul le derulează în prezent: Greenfield, Cartierul Teilor, Greenfield Panoramic 1 și 2, Luxuria Domenii Residence, Boreal Plus Constanța și din a doua jumătate a anului Greenfield Copou Iași. Grupul este în proces de obținere a autorizațiilor de construire pentru Greenfield Copou Iași și în diferite etape de negociere cu constructorii și băncile de finanțare pentru acest proiect. De asemenea, Grupul consideră că un imbold serios în activitatea Grupului este și construcția Greenfield Plaza (un complex multifuncțional care va cuprinde zone de SPA (cu zone de relaxare și 2 piscine), săli de fitness și terenuri de sport, zone comerciale. Grupul a intrat într-un parteneriat cu Primăria Sector 1 București pentru construcția unei grădinițe și școli publice, cedând către primărie terenul aferent acestor noi construcții.

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

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

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

## **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE**

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

### **(a) Bazele consolidării**

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (filialele acesteia) până la data de 31 decembrie a fiecărui an. Controlul se realizează atunci când Societatea:

- are puterea asupra entității în care s-a investit;
- este expusă sau are drepturi la profituri variabile din implicarea sa în entitatea în care s-a investit; și

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

- are capacitatea de a-și folosi puterea pentru a influența profiturile sale.

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

Consolidarea unei filiale începe atunci când Societatea obține controlul asupra filialei și încetează atunci când Societatea pierde controlul asupra filialei. În mod specific, rezultatele filialelor achiziționate sau cedate în cursul anului sunt incluse în contul de profit sau pierdere de la data la care Societatea dobândește controlul până la data la care Societatea încetează să controleze filiala. Profitul sau pierderea și fiecare componentă a altor rezultate globale sunt atribuite proprietarilor Societății și acționarilor minoritari. Rezultatul global total al filialelor este atribuit proprietarilor Societății și acționarilor minoritari, chiar dacă prin aceasta acționarii minoritari înregistrează deficit de sold.

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

##### ***Pierderea controlului***

Când Grupul pierde controlul asupra unei filiale, derecunoaște activele și datoriile filialei, precum și interese care nu controlează și alte elemente ale capitalurilor proprii ale filialei. Orice câștig sau pierdere rezultată este recunoscută în contul de profit și pierdere. Orice deținere rămasă în fosta filială este măsurată la valoarea justă din momentul pierderii controlului sau măsurată prin metoda punerii în echivalență ca investiție în entități afiliate, după cum este cazul.

##### ***Investiții măsurate prin metoda punerii în echivalență***

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

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

##### **(b) Moneda străină**

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

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

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

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

##### **(c) 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 și pierderile acumulate din depreciere.

Orice creștere a reevaluării care rezultă din reevaluarea terenurilor și construcțiilor este creditată în rezerva de reevaluare a imobilizării, cu excepția cazului în care reia o scădere din reevaluare pentru același activ recunoscut anterior drept cheltuială, caz în care majorarea este înregistrată în contul de profit sau pierdere în măsura în care scăderea a fost înregistrată anterior pe cheltuieli. O reducere a valorii contabile din reevaluarea unor astfel de terenuri și construcții este înregistrată drept cheltuială în măsura în care depășește soldul, dacă este cazul, deținut în rezerva de reevaluare a imobilizărilor legate de o reevaluare anterioară a 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 active                          | 3–12 ani  |

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

##### **(d) Imobilizări necorporale achiziționate separat**

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

##### **(e) Investiții imobiliare**

Investițiile imobiliare, care reprezintă proprietăți deținute pentru a obține chirii și / sau pentru aprecierea capitalului (inclusiv proprietățile aflate în construcție pentru astfel de scopuri), sunt evaluate inițial la cost,

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

inclusiv costurile de tranzacționare. În urma recunoașterii inițiale, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă.

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

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

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

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

#### **(f) 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)

#### **(g) Creanțe comerciale și de altă natură**

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

#### **(h) Derecunoașterea activelor financiare**

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

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

##### **(i) Numerar și echivalente de numerar**

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

##### **(j) Capitalul social**

###### **Acțiuni ordinare**

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

###### **Răscumpărarea și reemiterea capitalului social (acțiuni de trezorerie)**

Atunci când capitalul social recunoscut ca parte a capitalurilor proprii este răscumpărat, valoarea contraprestației plătite, care include și alte costuri direct atribuibile, netă de efectele fiscale, este recunoscută ca o reducere a capitalurilor proprii. Acțiunile răscumpărate sunt clasificate ca acțiuni de trezorerie și sunt prezentate ca o rezervă privind acțiunile proprii. Atunci când acțiunile de trezorerie sunt vândute sau 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.

##### **(k) Dividende**

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

##### **(l) Acțiuni proprii**

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

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

##### **(m) 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 califică pentru acest lucru (conform IAS 23). Rata aplicabilă pentru capitalizare este rata medie ponderată a dobânzii împrumuturilor obținute de companie.

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

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.

##### **(n) Datorii comerciale și de altă natură**

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

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

##### **Derecunoașterea datoriilor financiare**

Grupul derecunoaște datoriile financiare numai atunci când obligațiile Grupului 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.

##### **(o) Contracte de leasing**

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

Grupul aplică o singură abordare de recunoaștere și măsurare pentru toate leasingurile, cu excepția leasingurilor pe termen scurt și a activelor de valoare mică. Grupul recunoaște datorii de leasing pentru plățile de leasing și dreptul de utilizare a activelor reprezentând dreptul de utilizare a activului care stă la baza. i) Dreptul de utilizare a activelor Grupul recunoaște dreptul de utilizare a activelor la data de început a unui leasing (i.e. data la care activul care stă la bază este disponibil pentru a fi utilizat). Dreptul de utilizare a activelor este măsurat la cost excluzând amortizarea acumulată și pierderi din depreciere și ajustat pentru orice remăsurare a datoriei de leasing. Costul dreptului de utilizare a activelor include suma datoriei de leasing recunoscute costuri directe inițiale înregistrate și plăți de leasing efectuate la sau înainte data de început excluzând orice beneficii de leasing primite. Dreptul de utilizare a activelor este amortizat liniar pe durata cea mai mică dintre perioada de leasing și durata de viață estimată a activelor, după cum urmează:

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

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

La data de început a leasingului, Grupul recunoaște datoriile de leasing măsurate la valoarea curentă a plăților de leasing ce urmează a fi făcute pe durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (incluzând plăți fixe ca substanță) excluzând orice beneficii de leasing de primit, plăți de leasing variabile care depind de un indice sau o rată și sume așteptate a fi plătite conform garanției valorii reziduale. Plățile de leasing includ de asemenea prețul de exercitare al unei opțiuni de cumpărare care este rezonabil de sigur că va fi exercitată

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

de către Grup și plăți ale penalităților pentru terminarea contractului de leasing, dacă durata de leasing reflectă opțiunea grupului de terminare a contractului de leasing. Plățile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rată sunt recunoscute drept cheltuială în perioada în care evenimentul sau condițiile care determină plățile au loc.

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

Ulterior datei de început, suma datoriei de leasing este mărită pentru a reflecta creșterea dobânzii și diminuarea pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a datoriei de leasing este remăsurată dacă există o modificare, schimbare a duratei de leasing, o schimbare a plăților de leasing (schimbare a plăților viitoare rezultate dintr-o schimbare a unui indice sau rate utilizate pentru determinarea acelor plăți de leasing) sau o schimbare în evaluarea unei opțiuni de achiziție a activului care este subiectul contractului de leasing. Datoriile aferente contractelor de leasing sunt incluse în Nota 16 Datorii comerciale și alte datorii.

##### **(p) Provizioane**

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

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

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

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

##### **(q) Venituri**

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

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

###### *(i) Venituri din vânzare de proprietăți rezidențiale*

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

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

veniturile din vânzări sunt recunoscute. Nu este considerată o componentă semnificativă a finanțării în contractele cu clienții, deoarece perioada dintre recunoașterea veniturilor și plată este aproape întotdeauna mai mică de un an, compania are și plăți în rate pe o perioadă mai mare de un an, dar acestea nu sunt semnificative.

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

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

##### **(r) Impozitare**

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

##### **Impozitul curent**

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

Impozitul curent se calculează utilizând cotele de impozitare care au fost adoptate sau substanțial adoptate la data bilanțului.

##### **Impozitul amânat**

Impozitul amânat este impozitul care se așteaptă să fie 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 Grupul este capabil să controleze reluarea diferenței temporare și este probabil ca diferența temporară să nu fie reluată în viitorul previzibil.

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

Valoarea contabilă a creanțelor privind impozitul amânat este revizuită la fiecare dată a bilanțului și redusă în măsura în care nu mai este probabil să existe suficient profit impozabil care să permită recuperarea totală sau parțială a activului. Impozitul amânat este debitat sau creditat în contul de profit și pierdere, cu excepția cazului în care se referă la elemente debitate sau creditate direct în alte elemente ale rezultatului global sau în capitalurile proprii, caz în care impozitul amânat este, de asemenea, tratat în alte elemente ale rezultatului global sau în capitalurile proprii.

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

##### **(s) Plata pe bază de acțiuni**

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

##### **(t) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor**

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

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

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

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

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

##### **(v) Evenimente ulterioare**

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 31 decembrie 2021, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare consolidate. Evenimentele care au loc după data de raportare care furnizează informații privind evenimentele care au avut loc după data raportării (evenimente care nu necesită ajustări), dacă sunt semnificative, sunt prezentate în notele la situațiile financiare consolidate. Atunci când ipoteza continuității activității nu mai este adecvată la sau după perioada de raportare, situațiile financiare nu sunt întocmite pe baza continuității activității.

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

##### **(w) Raportarea pe segmente**

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

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

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

Rezultatele efective pot fi diferite de aceste estimări. Estimările și ipotezele pe care acestea se bazează sunt revizuite în permanență. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea este revizuită dacă revizuirea afectează numai acea perioadă sau în perioada revizuirii și în perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioadele curente, cât și cele viitoare.

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

Grupul a obținut un raport emis de Colliers Valuation and Advisory S.R.L. care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Grupului și proprietățile dezvoltate pentru vânzare în starea lor actuală la 31 decembrie 2021. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „prețul ofertat” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ
- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 26.

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

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

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 decembrie 2021 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat	
Teren Greenfield	- 11.422 mii lei	+ 11.422 mii lei
Teren Barbu Vacarescu	- 7.898 mii lei	+ 7.898 mii lei
Teren Ghencea	- 6.405 mii lei	+ 6.405 mii lei

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

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

- Pentru proiectele Ghencea și Barbu Văcărescu, în anul 2019 managementul a considerat că restricțiile legale privind utilizarea bunurilor sunt o indicație a modificării folosinței. În mod constant, aceste active sunt reclasificate în investiții imobiliare și înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru o parte din terenul din Greenfield, conducerea consideră că o posibilă dezvoltare nu va începe - în următorii trei/patru ani de la data bilanțului. În consecință, aceste active continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.

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

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

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

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

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

### **(v) Efectele pandemiei de Coronavirus**

Compania monitorizează îndeaproape efectele pandemiei Coronavirus și efectele acesteia asupra pieței imobiliare și asupra mediului economic din țară și va ajusta strategia companiei pentru a minimiza impactul pandemiei și a respecta angajamentele sale față de clienți, finanțatori și acționari.

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

Politicile contabile adoptate sunt consecvente cu cele din exercițiul financiar anterior, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate, care au fost adoptate de Grup/Societate la 1 ianuarie 2021:

- Reforma indicelui de referință al ratei dobânzii – Etapa a doua – IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 și IFRS 16 (Amendamente)

În august 2020, IASB a publicat Reforma indicelui de referință al ratei dobânzii – Etapa a doua – Amendamente aduse standardelor IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 și IFRS 16, completând activitatea sa de a răspunde efectelor reformei IBOR. Modificările furnizează scutiri temporare care abordează efectele asupra raportării financiare atunci când IBOR este înlocuită cu o alternativă aproape fără risc (RFR). Amendamentele prevăd, în special, o soluție practică în momentul contabilizării modificărilor bazei de determinare a fluxurilor de numerar contractuale aferente activelor și datoriilor financiare, impunând ajustarea ratei dobânzii efective, similar unei actualizări a ratei de dobândă de piață. De asemenea, modificările prevăd scutiri de la încetarea relației de acoperire împotriva riscurilor, inclusiv o scutire temporară de la necesitatea identificării separate a componentei acoperite atunci când un instrument RFR este desemnat într-o relație de acoperire a unei componente de risc. Există, de asemenea, modificări ale IFRS 7 Instrumente financiare: Informații de furnizat, pentru a permite utilizatorilor situațiilor financiare să înțeleagă efectele reformei IBOR asupra instrumentelor financiare ale entității și a strategiei de management al riscurilor. Deși aplicarea este retrospectivă, entitățile nu trebuie să realizeze retratări pentru perioadele anterioare. Amendamentele nu au avut niciun impact situațiilor financiare ale Grupului

- IFRS 4: Contracte de asigurare (Amendamente)

Amendamente aduse IFRS 4 modifica termenul fix de expirare a derogării temporare prevăzută în IFRS 4 Contracte de asigurare de aplicare a IFRS 9 Instrumente financiare, astfel ca entitățile ar trebui să aplice IFRS 9 pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023. Amendamentele nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IFRS 16 Contracte de leasing – Concesii privind chiria legate de COVID-19 (Amendament)

Amendamentul se aplică retrospectiv pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 iunie 2020. Este permisă aplicarea timpurie, inclusiv în cadrul situațiilor financiare care nu au fost încă autorizate pentru a fi emise până la 28 mai 2020. IASB a modificat standardul acordând locatarilor scutiri de la aplicarea cerințelor din IFRS 16 referitoare la tratamentul modificării contractelor de leasing pentru concesiile privind chiria care apar ca o consecință directă a pandemiei COVID-19. Amendamentul oferă o soluție practică pentru ca locatarii să contabilizeze orice modificare a platilor de leasing care rezultă din concesiile privind chiria legate de COVID-19 în același mod în care ar înregistra modificarea, conform IFRS 16, dacă aceasta nu ar reprezenta o modificare a contractului de leasing, numai dacă sunt îndeplinite toate condițiile următoare:

- Modificarea platilor de leasing are ca rezultat o contraprestatie revizuită pentru contractul de leasing care este, în mod substanțial, similară sau inferioară contraprestatiei pentru contractul de leasing imediat anterioară modificării.
- Orice reducere a platilor de leasing afectează doar platile datorate inițial la sau înainte de 30 iunie 2021.
- Nu s-a produs nicio modificare substanțială a celorlalți termeni și condiții ale contractului de leasing.

Amendamentul nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare ale Grupului

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare

Standardul intră în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2021 și aplicarea timpurie este permisă, dacă au fost aplicate și standardele IFRS 15 Venituri din contractele cu clienții, și IFRS 9 Instrumente financiare. În ședința din martie 2020, Consiliul a hotărât să amâne data intrării în vigoare pentru 2023. IFRS 17 Contracte de asigurare stabilește principiile pentru recunoașterea, evaluarea, prezentarea și

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

furnizarea informațiilor aferente contractelor de asigurare emise. De asemenea, standardul prevede aplicarea unor principii similare pentru contractele de re-asigurare detinute și pentru contractele de investiții cu caracteristici de participare discreționară emise. Obiectivul este de a asigura ca entitățile furnizează informații relevante, într-un mod care reprezintă în mod fidel contractele respective. Aceste informații oferă o bază pentru ca utilizatorii situațiilor financiare să evalueze efectele pe care contractele care intra în domeniul de aplicare al IFRS 17 le au asupra poziției financiare, performanței financiare și fluxurilor de trezorerie ale entității. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- **IFRS 17: Contracte de asigurare (Amendamente)**

Amendamentele aduse IFRS 17 intra în vigoare retrospectiv pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023 și aplicarea timpurie este permisă. Amendamentele au scopul de a ajuta entitățile să implementeze standardul. În special, modificările au scopul de a reduce costurile prin simplificarea anumitor cerințe ale standardului, de a ușura furnizarea explicațiilor privind performanța financiară și a facilita tranziția prin amânarea datei de intrare în vigoare a standardului pentru 2023 și, de asemenea, prin furnizarea unor scutiri suplimentare cu scopul reducerii efortului necesar la aplicarea IFRS 17 pentru prima dată. Conducerea a estimat ca implementarea amendamentelor la IFRS 17 nu va avea nici o influență asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- **IFRS 17: Contracte de asigurare – Aplicarea inițială a IFRS 17 și IFRS 9 – Informații comparative (Amendamente)**

Amendamentul intra în vigoare pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 ianuarie 2023, cu aplicarea timpurie permisă. Pentru entitățile care aplică pentru prima dată IFRS 17 și IFRS 9 în același timp, modificarea adaugă o opțiune de tranziție pentru o „clasificare de tip suprapunere” în ceea ce privește informațiile comparative ale activelor financiare. O entitate care aplică clasificarea de tip suprapunere pentru un activ financiar trebuie să prezinte informații comparative ca și cum cerințele de clasificare și măsurare din IFRS 9 s-ar fi aplicat pentru activul financiar respectiv. De asemenea, când aplică clasificarea de tip suprapunere pentru un activ financiar, o entitate nu trebuie să aplice cerințele de depreciere din IFRS 9. Amendamentul are scopul de a ajuta entitățile să evite neconcordanțele contabile temporare între activele financiare și datoriile asociate contractelor de asigurare și, prin urmare, să îmbunătățească utilitatea informațiilor comparative pentru utilizatorii situațiilor financiare. Aceste amendamente nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea amendamentelor IFRS 17 nu va avea nici o influență asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- **Modificare la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în entitățile asociate și asocierile în participatie: Tranzacții de vânzare sau contribuție a unor active între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participatie**

Amendamentele se referă la o inconsecvență identificată între cerințele IFRS 10 și cele ale IAS 28 în legătură cu vânzarea sau contribuția cu active a unui investitor în favoarea entității asociate sau asocierii în participatie. Principala consecință a modificărilor este aceea că un câștig sau o pierdere totală este recunoscută atunci când tranzacția implică o întreprindere (indiferent dacă este sau nu sub formă de filială). Un câștig sau o pierdere parțială este recunoscută atunci când o tranzacție implică active care nu reprezintă o întreprindere, chiar dacă acestea sunt sub formă unei filiale. În luna decembrie 2015, IASB a amânat pe termen nedeterminat data intrării în vigoare a acestei modificări în așteptarea rezultatelor unui proiect de cercetare cu privire la contabilizarea prin metoda punerii în echivalență. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea noilor amendamente nu va avea influență asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare: Clasificarea datoriilor ca Datorii curente sau Datorii pe termen lung (Amendamente)

Initial amendamentele ar fi trebuit să intre în vigoare pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 ianuarie 2022, cu aplicare timpurie permisă. Totuși, ca reacție la pandemia COVID-19, Consiliul a amân timer data intrării în vigoare cu un an, respectiv pentru 1 ianuarie 2023, cu scopul de a acorda societăților mai mult timp pentru implementarea modificărilor de clasificare impuse. Amendamentele au scopul de a promova consecvența în aplicarea cerințelor de clasificare ajutând societățile să stabilească dacă, în situația poziției financiare, datoriile și alte obligații de plată cu data de decontare incertă ar trebui clasificate drept curente sau pe termen lung. Amendamentele afectează prezentarea datoriilor în situația poziției financiare și nu modifică cerințele existente privind măsurarea sau momentul recunoașterii oricărui activ, datorie, venit sau cheltuială și nici informațiile pe care entitățile le prezintă cu privire la aceste elemente. De asemenea, amendamentele clarifică cerințele de clasificare a datoriilor care pot fi decontate de societate prin emiterea de instrumente de capitaluri proprii.

În luna noiembrie 2021, Consiliul a publicat un proiect de expunere, care clarifică modul de tratare a datoriilor care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate, la o dată ulterioară perioadei de raportare. În special, Consiliul propune amendamente cu domeniu de aplicare redus pentru IAS 1, care revocă efectiv amendamentele din 2020 ce impuneau entităților să clasifice drept curente datoriile care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate doar în următoarele douăsprezece luni ulterioare perioadei de raportare, dacă aceste angajamente financiare nu sunt îndeplinite la sfârșitul perioadei de raportare. În schimb, propunerile ar impune entităților să prezinte separat toate datoriile pe termen lung care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate numai în termen de douăsprezece luni ulterioare perioadei de raportare. De asemenea, dacă entitățile nu respectă astfel de angajamente viitoare la sfârșitul perioadei de raportare, vor fi necesare prezentări de informații suplimentare. Propunerile vor intra în vigoare pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 ianuarie 2024 și vor trebui aplicate retrospectiv în conformitate cu IAS 8, în timp ce adoptarea timpurie este permisă. Consiliul a propus, de asemenea, să se amâne în mod corespunzător data intrării în vigoare a amendamentelor din 2020, astfel ca entitățile nu vor fi obligate să schimbe practicile curente înainte de intrarea în vigoare a amendamentelor propuse. Aceste amendamente, inclusiv propunerile incluse în proiectul de expunere, nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat că implementarea acestui amendament nu va avea influență semnificativă asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IFRS 3 Combinări de întreprinderi; IAS 16 Imobilizări corporale; IAS 37 Provizioane, datorii contingente și active contingente, precum și Îmbunătățirile anuale 2018-2020 (Amendamente)

Amendamentele intra în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2022 și aplicarea timpurie este permisă. IASB a emis amendamente cu domeniu de aplicare redus la următoarele standarde IFRS:

- IFRS 3 Combinări de întreprinderi (Amendamente) actualizează o referință din IFRS 3 la Cadrul Conceptual pentru Raportarea Financiară, fără a modifica cerințele contabile pentru combinațiile de întreprinderi.
- IAS 16 Imobilizări corporale (Amendamente) interzice ca o societate să deducă din costurile imobilizărilor corporale sumele primite din vânzarea elementelor produse pe parcursul perioadei în care societatea pregătește activul respectiv pentru funcționare în maniera dorită de conducere. În schimb, o societate va recunoaște aceste încasări din vânzări și costul aferent în contul de profit sau pierdere.
- IAS 37 Provizioane, datorii contingente și active contingente (Amendamente) indică în mod exact care sunt costurile pe care o societate le include atunci când determină costul aferent îndeplinirii unui contract cu scopul de a evalua dacă un contract este oneros.
- Îmbunătățirile anuale 2018-2020 aduc modificări minore la IFRS 1 Adoptarea pentru prima dată a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, IFRS 9 Instrumente financiare, IAS 41 Agricultură și la Exemplele ilustrative care însoțesc IFRS 16 Contracte de leasing.

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

Conducerea a estimat ca implementarea acestui amendament nu va avea influența semnificativă asupra situațiilor financiare ale Grupului

- IFRS 16 Contracte de leasing - Concesiile privind chiria legate de COVID-19 după data de 30 iunie 2021 (Amendament)

Amendamentul se aplică pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 aprilie 2021 și aplicarea timpurie este permisă, inclusiv în cadrul situațiilor financiare care nu au fost încă autorizate pentru a fi emise până la data emiterii amendamentului. În martie 2021, Consiliul a modificat condițiile soluției practice prevăzută în IFRS 16, care acordă locatarilor scutiri de la aplicarea cerințelor din IFRS 16 referitoare la modificarea contractelor de leasing pentru concesiile privind chiria care apar ca o consecință directă a pandemiei de COVID-19. Ca urmare a amendamentului, soluția practică se aplică în prezent pentru concesiile privind chiria pentru care orice reducere a plăților de leasing afectează doar plățile datorate inițial la 30 iunie 2022 sau înainte de această dată, dacă sunt îndeplinite celelalte condiții pentru aplicarea soluției practice.

Conducerea a estimat ca implementarea acestui amendament nu va avea influența semnificativă asupra situațiilor financiare ale Grupului

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare și Declarația practică IFRS nr. 2 : Prezentarea politicilor contabile (Amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023 și aplicarea timpurie este permisă. Amendamentele oferă îndrumare pentru aplicarea raționamentelor cu privire la materialitate în cadrul prezentărilor de informații referitoare la politicile contabile. În special, amendamentele la IAS 1 înlocuiesc cerința de prezentare a politicilor contabile „semnificative” cu o cerință de prezentare a politicilor 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 prezentările de informații referitoare la politicile contabile. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat ca implementarea acestui amendament nu va avea influența semnificativă asupra situațiilor financiare ale Grupului

- IAS 8 Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori: Definiția estimărilor contabile (Amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 ianuarie 2023, aplicarea timpurie este permisă și se aplică modificărilor politicilor contabile și modificărilor estimărilor contabile care au loc la sau după data de începere a perioadei respective. Amendamentele introduc o nouă definiție a estimărilor contabile, definite ca sume monetare în situațiile financiare care sunt supuse incertitudinii de măsurare. De asemenea, amendamentele clarifică ce reprezintă modificările estimărilor contabile și cum diferă acestea de modificările politicilor contabile și de corectarea erorilor. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat ca implementarea acestui amendament nu va avea influența semnificativă asupra situațiilor financiare ale Grupului

- IAS 12 Impozite pe profit: Impozitul amanat aferent activelor și datoriei care rezultă dintr-o tranzacție unică (Amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023 și aplicarea timpurie este permisă. În mai 2021, Consiliul a emis amendamente la IAS 12, care reduc domeniul de aplicare al excepției privind recunoașterea inițială prevăzută în IAS 12 și specifică modul în care societățile ar trebui să contabilizeze impozitul amanat pentru tranzacții cum ar fi contractele de leasing și obligațiile de dezafectare. Conform amendamentelor, excepția privind recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor care, la recunoașterea inițială, dau naștere la diferențe temporare deductibile și impozabile egale. Se aplică numai dacă recunoașterea unui activ de leasing și a unei datorii de leasing (sau a unei datorii de dezafectare și a unui

**6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE**  
**(continuare)**

activ de dezafectare) dau nastere la diferente temporare deductibile si impozabile care nu sunt egale. Amendamentele nu au fost inca adoptate de UE. Conducerea a estimat ca implementarea acetui amendament nu va avea influenta semnificativa asupra situatiilor financiare ale Grupului

7. IMOBILIZARI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
<b>Cost / evaluare</b>					
<b>Sold la 1 ianuarie 2021</b>	<b>21.483</b>	<b>3.201</b>	<b>1.539</b>	<b>286</b>	<b>26.509</b>
Achiziții	1.206	828	178	8.883	11.095
Transferuri	495	-	-	(495)	-
Cedări	(2.583)	(228)	(14)	-	(2.825)
<b>Sold la 31 decembrie 2021</b>	<b>20.601</b>	<b>3.800</b>	<b>1.703</b>	<b>8.674</b>	<b>34.779</b>
<b>Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate</b>					
<b>Sold la 1 ianuarie 2021</b>	<b>14.955</b>	<b>2.736</b>	<b>1.266</b>	<b>-</b>	<b>18.958</b>
Amortizarea în cursul anului	656	225	137	-	1.018
(Reluare)/Pierderi din depreciere	(181)	-	-	-	(181)
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(228)	(2)	-	(230)
<b>Sold la 31 decembrie 2021</b>	<b>15.430</b>	<b>2.732</b>	<b>1.401</b>	<b>-</b>	<b>19.564</b>
<b>Valori contabile</b>					
<b>La 1 ianuarie 2021</b>	<b>6.528</b>	<b>465</b>	<b>274</b>	<b>286</b>	<b>7.552</b>
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>5.171</b>	<b>1.068</b>	<b>302</b>	<b>8.674</b>	<b>15.215</b>

7. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
<b>Cost / evaluare</b>					
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>	<b>16.830</b>	<b>3.139</b>	<b>1.402</b>	<b>279</b>	<b>21.650</b>
Achiziții	4.765	88	142	433	5.428
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	(112)	(26)	(5)	(426)	(569)
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>	<b>21.483</b>	<b>3.201</b>	<b>1.539</b>	<b>286</b>	<b>26.509</b>
<b>Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate</b>					
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>	<b>9.460</b>	<b>2.509</b>	<b>1.146</b>	<b>-</b>	<b>13.115</b>
Amortizarea în cursul anului	1.274	252	122	-	1.648
(Reluare)/Pierderi din depreciere	4.241	-	-	-	4.241
Amortizarea acumulată a cedărilor	(20)	(25)	(2)	-	(47)
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>	<b>14.955</b>	<b>2.736</b>	<b>1.266</b>	<b>-</b>	<b>18.958</b>
<b>Valori contabile</b>					
<b>La 1 ianuarie 2020</b>	<b>7.370</b>	<b>631</b>	<b>256</b>	<b>279</b>	<b>8.535</b>
<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>6.528</b>	<b>465</b>	<b>274</b>	<b>286</b>	<b>7.552</b>

## **7. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)**

### **Terenuri si clădiri:**

În cursul anului 2021, s-au achiziționat active (terenuri și clădiri) în valoare de 1.206 mii lei, reprezentate de terenul din Comuna Peștera, județul Constanța pe care a fost construit panoul publicitar și recepționarea drumului dintre casele din cartierul Boreal Plus.

În anul 2021 s-a recepționat un panou publicitar situat în Comuna Peștera, Județul Constanța. Valoarea acestuia este de 452 mii lei. Construcția a fost transferată din categoria activelor în curs de execuție în luna octombrie când a fost semnat procesul verbal de recepție.

În 2021, Societatea a vândut către Asociația de proprietari Class, din Voluntari, Ilfov, mai multe parcele de teren cu o suprafață totală de 13.587 mp, reprezentând drumuri și alte spații comune. Valoarea de vânzare a fost de 25 mii lei.

Amortizarea înregistrată în cursul anului pentru construcțiile deținute este de 372 mii lei, metoda de amortizare folosită a fost metoda liniară.

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

La consolidare a fost eliminată valoarea apartamentelor vândute de Impact către Actual Invest House (2.583 mii lei).

### **Mașini, echipamente și mijloace de transport:**

În anul 2021, achizițiile de mașini, echipamente și mijloace de transport au fost în valoare de 697 mii lei, din care 530 mii lei este rețeaua electrică exterioară a blocului SM40D și restul reprezintă echipamente pentru birou (laptopuri, telefoane, servere etc). ieșirile de imobilizări reprezintă șase autoturisme amortizate integral care au fost vândute.

### **Mobilier și instalații:**

În anul 2021, s-au achiziționat mobilier și instalații în valoare de 57 mii lei. Amortizarea în valoare de 58 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

### **Active aflate în construcție:**

Valoarea imobilizărilor aflate în construcție a crescut în anul 2021 cu 8.388 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății și 324 mii lei investiții în curs în celelalte companii din Grup. Clădirea de birouri va fi finalizată în anul 2022. În valoarea activelor în curs de construcție au fost capitalizate costuri financiare în valoare de 22 mii lei.

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

## 8. INVESTIȚII IMOBILIARE

### Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sold la 1 ianuarie</b>	<b>457.706</b>	<b>384.223</b>
Intrări prin achiziție	30.541	3.504
Intrări (Transfer din stocuri)	-	5.981
Ieșiri (Transfer în stocuri)	(2.899)	(330)
Ajustări de valoare	2.548	-
Vânzări și scoateri din evidență	(8.462)	-
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	86.651	64.328
<b>Sold la 31 decembrie</b>	<b>571.882</b>	<b>457.706</b>

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

### Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	31 decembrie 2021		31 decembrie 2020	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Baneasa (București)	200.719	228.431	210.209	207.789
Teren Bd. Barbu Vacarescu (București)	25.424	157.961	26.322	137.399
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara (București)	258.895	128.106	258.925	105.908
<b>Total</b>	<b>485.038</b>	<b>514.498</b>	<b>495.456</b>	<b>451.096</b>

Intrările de investiții imobilizate reprezintă lucrările de construcție la Greenfield Plaza în valoare de 29.640 mii lei și capitalizarea dobânzii și a diferențelor de curs valutar conform IAS 23 în valoare de 901 mii lei.

Grupul consideră că la sfârșitul anului 2021 existau dovezi suficiente ca utilizarea viitoare a terenului este incertă și, astfel, terenul trebuie clasificat ca și investiții și nu ca stocuri, în conformitate cu prevederile IAS 40 privind “terenurile deținute pentru o utilizare viitoare în prezent nedeterminată”.

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 26.

#### Procesele de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2021 de Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiența privind amplasarea și natura proprietăților evaluate.

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

#### Ierarhia valorii juste

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2021. 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.

## 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

### *Tehnici de evaluare*

Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparației. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat al terenului, obținut din date observabile ale ofertelor de preț existente pe piață. Estimarea stabilă de către expertul independent a fost diminuată de către conducere pentru a ține cont de situația legală a diverselor active.

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

Activ	Principalii parametri la 31 decembrie 2021	Principalii parametri la 31 decembrie 2020
Teren Greenfield Baneasa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 250 EUR/mp - 450 EUR/mp</li> <li>Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -47% reducere la +18% premium</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 170 EUR/mp - 300 EUR/mp</li> <li>Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -30% reducere la +40% premium</li> </ul>
Teren Bd. Barbu Vacarescu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 814 EUR/mp - 2.348 EUR/mp</li> <li>Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +55% premium</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 1.327 EUR/mp - 2.600 EUR/mp</li> <li>Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -5% până la -50%</li> <li>Additional, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicată pe o perioadă de 2 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor</li> </ul>
Teren Bd Ghencea- Bd Timisoara	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 90 EUR/mp - 150 EUR/mp</li> <li>Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 100 EUR/mp - 150 EUR/mp</li> <li>Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -3% până la -30%</li> </ul>

Valoarea contabilă terenurilor gajate la 31 decembrie 2021 este 156.709 mii lei (31 decembrie 2020 este 153.133 mii lei).

## 9. INVESTIȚII CONTABILIZATE PRIN METODA PUNERII ÎN ECHIVALENȚĂ

### Asociați

La 31 decembrie 2021, Grupul a contabilizat prin metoda punerii în echivalență interesele de participare în Star Residence SA în suma de 2.158 mii lei.

Star Residence SA este o societate privată înființată la 7 octombrie 2020 fiind deținută inițial 100% de către Impact Developer & Contractor SA, al cărei principal obiect de activitate este dezvoltarea imobiliară. La data de 23 decembrie 2020, 77,62% din acțiunile Star Residence SA au fost vândute unor investitori privați (a se vedea Nota 28). Star Residence SA este listată pe piața secundară a Bursei de Valori București. Tabelul de mai jos prezintă informațiile financiare ale Grupului cu privire la investiția în asociata Star Residence SA.

	<u>31 decembrie 2020</u>
Costul investiției	2.158
Cota parte aferentă Grupului din rezultatul din exploatare	-
Ajustare de valoare a investiției	-
<b>Valoarea contabilă a investiției</b>	<b><u>2.158</u></b>

Informațiile financiare incluse în situațiile financiare individuale ale Star Residence SA sunt prezentate mai jos:

	<u>31 decembrie 2020</u>
Active immobilizate	9.620
Active circulante	2.065
Datorii pe termen lung	-
Datorii curente	(1.928)
<b>Active nete (100%)</b>	<b><u>9.757</u></b>
Cota parte aferentă Grupului din activele nete (22.38%)	<u>2.184</u>

În octombrie 2021, Impact SA a vândut toate acțiunile deținute în Star Residence SA. Detaliile tranzacției:

- Număr de acțiuni vândute: 10.742.547
- Prețul de vânzare: 0,20 lei/acțiune
- Valoarea încasată pentru vânzare: 2.202.222 lei
- Profit din tranzacție: 53.713 lei

**10. STOCURI**

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Produse finite și produse destinate revânzării	212.146	205.981
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	143.075	130.470
- Costuri de dezvoltare și construcție	183.702	98.290
	<u>538.923</u>	<u>434.741</u>

Stocurile sunt reprezentate de:

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Proiect rezidențial Greenfield	193.011	110.656
Proiect rezidențial Luxuria	219.239	255.255
Teren si proiect Constanța	60.834	31.591
Teren si proiect Iași	42.501	18.983
Alte stocuri	16.048	18.256
	<u>531.633</u>	<u>434.741</u>

Terenurile cu o valoare contabilă de 143.075 mii lei la 31 decembrie 2021 (2020: 130.470 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași precum și terenuri pe care Grupul intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 212.146 mii lei la 31 decembrie 2021 (2020: 205.978 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2021 a stocurilor gajate gajate este de 102.492 mii lei (în 2020: 7.325 mii lei) (a se vedea Nota 15).

Proiectul Boreal Plus de la Constanța este finanțat de CEC Bank; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în anul 2021 este 167 mii lei.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Panoramic) este finanțată de First Bank. Dobânda capitalizată în cursul anului 2021 în valoarea proiectelor este 352 mii lei.

Conform prevederilor IAS23, costul aferent imprumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată ținând cont de totalul imprumuturilor generale obținute de Grup. Valoarea dobânzii și a diferentelor de curs capitalizate în valoarea proiectelor în curs este de 4.266 mii lei.

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

### 11. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Creanțe comerciale	8.078	8.417	-	-
Debitori diverși	2.540	1.038	-	-
Cheltuieli în avans	5.143	5.106	-	-
Creanțe împotriva Statului	8.509	6.395	-	-
Avansuri acordate furnizorilor	11.865	5.618	-	-
	<b>36.135</b>	<b>26.574</b>	-	-

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 2.151 mii lei (2020: 1.031 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:

Sold la 01.01.2021	1.031
Reversare provizion (creanțe încasate)	(3.028)
Constituire provizion nou	1.908
Sold la 31.12.2021	2.151

La 31 decembrie 2021, Grupul nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate.

### 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Conturi curente	42.027	59.005
Numerar	10	11
Avansuri de numerar	-	6
	<b>42.037</b>	<b>59.022</b>

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 553 mii lei (31 decembrie 2020: 331 mii lei) reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

### 13. CAPITAL SOCIAL

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Capital subscris vărsat	393.750	265.000
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	<b>401.214</b>	<b>272.464</b>

### 13. CAPITAL SOCIAL (continuare)

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

	<b>31 decembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
	%	%
Gheorghe Iaciu	59.97%	59.41%
Andrici Adrian	15.98%	15.98%
SWISS CAPITAL	12.45%	12.53%
Alți acționari	11.60%	12.08%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Toate acțiunile sunt ordinare și au rang egal în privința activelor reziduale ale Grupului. Valoarea nominală a unei acțiuni este 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 pentru fiecare acțiune deținută în cadrul întâlnirilor Grupului.

Beneficiarul final este Dl Gheorghe Iaciu, cu o participatie de 59,97% (participarea este directa, nu exista participari indirecte).

În cursul anului 2021, au avut loc următoarele modificări ale capitalului social:

- reducerea capitalului social de la 265.000.000 lei, cu suma de 2.500.000 lei, prin reducerea numărului de acțiuni, de la 265.000.000 acțiuni la 262.500.000 acțiuni, ca urmare a anulării unui număr de 2.500.000 acțiuni proprii, dobândite de către Societate, conform hotărârii AGEA din data de 19.02.2021.
- majorarea capitalului social al Societății, de la 262.500.000 lei, cu suma de 131.250.000 lei, prin încorporarea primelor de capital în cuantum de 69.487.043 lei și a rezultatului reportat din anul 2020, în cuantum de 61.762.957 lei. Majorarea capitalului se va realiza prin emiterea unui număr de 131.250.000 acțiuni noi și alocarea acestora către acționarii existenți la data de înregistrare, în proporție de: 1 (una) acțiune nou emisă la fiecare 2 (două) acțiuni deținute, conform hotărârii AGEA din data de 21.04.2021. Capitalul social al Impact Developer & Contractor este de 393.750.000 lei, fiind subscris și vărsat integral.
- operațiunea de divizare (splitare) a valorii nominale a acțiunilor Societății, în raport de divizare 1:4, respectiv divizarea valorii nominale a acțiunii de la 1 leu/acțiune la 0,25 lei/acțiune. Capitalul social este împărțit în 1.575.000.000 acțiuni, ordinare, nominative, dematerializate.

#### Dividende

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2021, Grupul nu a declarat dividende.

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2020, Grupul a declarat și a plătit dividende acționarilor săi în valoare de 10.448 mii lei.

#### 14. ACȚIUNI PROPRII

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>Sold la 1 ianuarie</b>	<b>2.675</b>	<b>7.771</b>
Achiziție acțiuni proprii	1.365	9.610
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	(2.500)	(12.492)
Plăți pe bază de acțiuni	(699)	(2.214)
<b>Sold la 31 decembrie</b>	<b>841</b>	<b>2.675</b>

În AGEA din data de 28.04.2020, a fost aprobată răscumpărarea unui număr maxim de 10.000.000 (zece milioane) de acțiuni, pentru o perioadă de maximum 18 luni de la data publicării rezoluției în Monitorul Oficial al României, reprezentând maximum 0,63% din capitalul social subscris și plătit la data soluționării.

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 2021, Societatea are în sold 1.370.920 acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 841 mii lei (2020: 2.675 mii lei). În 2021, Societatea a acordat un număr de 2.572 mii acțiuni angajaților și membrilor CA.

#### 15. ÎMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informații cu privire la expunerea Grupului la riscul de rata a dobânzii, riscul valutar și riscul de lichiditate, a se vedea Nota 23.

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Împrumuturi bancare garantate	117.555	19.060
Obligațiuni emise	32.566	148.397
	<b>150.121</b>	<b>167.457</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Împrumuturi pe termen scurt	67.217	88.379
Obligațiuni emise	119.695	
	<b>186.912</b>	<b>88.379</b>

**15. ÎMPRUMUTURI (continuare)**

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

<b>Creditor</b>	<b>Moneda</b>	<b>Scadenta</b>	<b>Valoarea creditului, în moneda originală</b>	<b>Sold la 31 decembrie 2021*</b>	<b>Sold la 31 decembrie 2020*</b>
<b>Împrumuturi</b>					
Credit Value Investments	EUR	11.01.2022	12.000	59.837	58.226
Bursa de Valori Bucuresti S.A	EUR	19.12.2022	12.525	59.858	58.123
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	32.566	32.048
<b>Total obligațiuni</b>				<b>152.261</b>	<b>148.397</b>
Unicredit	EUR	31.08.2021	37.037	-	86.164
Libra Internet Bank	RON	17.06.2021	19.700	-	19.457
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	-
CEC Bank	RON	27.01.2023	3.500	1.633	-
Garanti BBVA	EUR	15.06.2024	4.250	21.030	-
Libra Internet Bank	EUR	26.07.2024	12.562	46.615	-
Libra Internet Bank	EUR	22.09.2024	8.676	41.787	-
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4.000	13.470	-
OPT Bank	EUR	13.12.2024	5.000	14.312	-
<b>Total împrumuturi bancare</b>				<b>182.911</b>	<b>105.621</b>
<b>Dobanda</b>				<b>1.861</b>	<b>1.818</b>
<b>Total</b>				<b>337.033</b>	<b>255.836</b>

Rata dobânzii la care se împrumută societatea este între 5.3% și 7.05% pentru creditele în lei, între 3% și 5% pentru creditele în EUR și între 5.75% și 6,40% pentru obligațiunile emise.

	<b>Obligațiuni</b>	<b>Împrumuturi</b>	<b>Total</b>
Sold la 1 ianuarie 2021	<b>148.397</b>	<b>107.439</b>	<b>255.836</b>
Trageri	-	197.269	197.269
Plăți	(957)	(117.141)	(118.098)
Diferențe curs valutar	4.821	2.795	7.616
<b>Sold la 31 decembrie 2021</b>	<b>152.261</b>	<b>184.772</b>	<b>337.033</b>

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, către două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro pe obligațiune (respectiv 11.808 mii EUR per numărul total de Obligațiuni). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 și sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția

## **15. IMPRUMUTURI (continuare)**

ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an. În data de 01 februarie 2021, Grupul a semnat un acord de prelungire a maturității pentru suma de 6.000 mii euro până la data scadenței a obligațiunilor, ianuarie 2022. În Ianuarie 2022 împrumutul a fost rambursat integral, la termenul prevăzut în contract.

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

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

În februarie 2021, Societatea a contractat două credite denumite în EUR și RON 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 EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitățile a doua în valoare de 4.500 mii RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 30 de luni de la momentul acordării.

În mai 2021 Societatea a contractat două credite denumite în EUR și RON 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 denominat în EUR de la Garanti Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 4.250 mii EUR, cu maturitate în 30 de luni de la acordare.

Toți indicatorii financiari prevăzuți în contractele de împrumuturi bancare pe termen lung au fost îndepliniți la 31 decembrie 2021 și la 31 decembrie 2020.

**16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII**

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Garanții	5.514	508
Datorii aferente contractelor de leasing	1.401	1.401
	<u>6.915</u>	<u>1.909</u>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Datorii comerciale	25.062	6.956
Avansuri primite de la clienți	37.307	18.262
Dividende de plătit	187	200
Datorii în relație cu părți afiliate	-	-
Alte datorii	11.287	7.932
	<u>73.832</u>	<u>33.350</u>
	<u>80.747</u>	<u>35.259</u>

Informații cu privire la expunerea Grupului la riscul valutar și la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale și altor datorii, sunt prezentate în Nota 23.

**Datorii aferente contractelor de leasing**

Grupul a încheiat contracte de leasing pentru spațiu sediu, închirieri echipamente și pentru tranzit acces auto necesare în cadrul activității sale. Contractele de leasing au o durată între 1 și 3 ani. Toate contractele de leasing au rate fixe.

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

**17. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI**

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

**17. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI (continuare)**

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>	<b>319</b>	<b>588</b>	<b>907</b>
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate in cursul perioadei	(48)	(192)	(240)
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>	<b>271</b>	<b>396</b>	<b>667</b>

Provizioanele in valoare de 1.288 mii lei sunt reprezentate de:

- 271 mii lei provizion constituit pentru un litigiu in legatura cu una din casele vândute in cartierul Boreal din Constanța
- 122 mii lei provizioane pentru concedii neefectuate
- 895 mii lei provizion constituit pentru volumul de apa deversata in conducta orașului Otopeni care urmează să fie facturată când vor fi validate măsurătorile de volum.

**18. VENITURI**

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Vânzări de proprietăți rezidențiale	135.826	202.122
Altele	1.759	2.275
	<b>137.585</b>	<b>204.397</b>

La data emiterii acestor situații financiare, Grupul a înregistrat 441 de pre-vânzări și rezervări la data de 31 decembrie 2021 cu o valoare a pachetului de EUR 46,65 milioane (RON 230 milioane), care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioadele următoare. 183 apartamente vândute în 2021 (368 în 2020) și veniturile aferente înregistrate în aceeași perioadă, din care 140 apartamente în Luxuria Domenii Residence, 39 apartamente in Greenfield Băneasa, 1 vila in Boreal Plus și 3 unități dezvoltate anterior de Grupul Impact ("IMPACT").

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Greenfield	27.845	105.842
Luxuria	107.981	96.280
	<b>135.826</b>	<b>202.122</b>

**19. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Consumabile	473	473
Servicii prestate de terți	9,205	8.794
Costuri cu personalul	<u>13,064</u>	<u>12.598</u>
	<b><u>22,742</u></b>	<b><u>21.865</u></b>

**20. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Alte venituri din exploatare	(2.819)	(1.933)
Cheltuieli cu chiriile	642	624
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	(100)	(44)
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	53	(544)
Alte cheltuieli din exploatare	11.979	4.254
Deprecierea creanțelor comerciale, net	(1.909)	(61)
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	174	3.493
Deprecierea stocurilor, net	<u>-</u>	<u>(2.160)</u>
	<b><u>8.020</u></b>	<b><u>3.629</u></b>

**21. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cheltuieli cu dobânzile	2.723	6.427
Venituri din dobânzi	(4)	(239)
Rezultat din schimbul valutar	3.544	4.416
Câștiguri din cedarea de filiale	-	(4.819)
Alte (venituri)/cheltuieli financiare	<u>(2.811)</u>	<u>(359)</u>
	<b><u>3.452</u></b>	<b><u>5.426</u></b>

**22. IMPOZIT PE PROFIT**

*(i) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	13.190	9.330
Impozit pe profit curent	<u>3.306</u>	<u>7.257</u>
<b>Total cheltuieli cu impozitele</b>	<b><u>16,496</u></b>	<b><u>16.587</u></b>

**22. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)**

*(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective*

	<b>2021</b>		<b>2020</b>	
<b>Profit înainte de impozitare</b>		<b>95.296</b>		<b>91.443</b>
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locală a entității	16%	(15.247)	16%	(14.631)
Cheltuieli și ajustări nedeductibile	3%	2.821	6%	6.530
Venituri neimpozabile	6%	(5.393)	8%	(8.127)
Recunoașterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior	-	-	-	(359)
	<b>19%</b>	<b>77.477</b>	<b>18%</b>	<b>(16.587)</b>

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

	<b>31 decembrie 2021</b>		<b>31 decembrie 2020</b>	
	<b>Diferențe temporare cumulative</b>	<b>Datorii/ (creanțe) privind impozitul amânat</b>	<b>Diferențe temporare cumulative</b>	<b>Datorii/ (creanțe) privind impozitul amânat</b>
Imobilizări corporale	(1.394)	(223)	(2,417)	(387)
Investiții imobiliare	448.939	71.830	365.207	58.433
Stocuri	(14.644)	(2.343)	(8.054)	(1.289)
Creanțe comerciale și alte creanțe	(4.838)	(774)	(5.005)	(801)
	<b>428.063</b>	<b>68.490</b>	<b>349.731</b>	<b>55.956</b>
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat			(4.101)	(656)
	<b>428.063</b>	<b>68.490</b>	<b>345.630</b>	<b>55.300</b>

**22. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)**  
 (iv) *Mișcări în soldurile impozitului amânat*

	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Sold la 31 decembrie		
				Net	Active	Datorii
<b>2021</b>						
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	
Investiții imobiliare	71.486	13.260	(70)	72.486		72.486
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	(774)	(774)	
Stocuri	(2.343)	-	-	(2.343)	(2.343)	
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
<b>(Creanțe)/ datorii fiscale nete</b>	<b>68.490</b>	<b>13.260</b>	<b>(70)</b>	<b>68.490</b>	<b>(3.996)</b>	<b>72.486</b>
				Sold la 31 decembrie		
	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
<b>2020</b>						
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	
Investiții imobiliare	50.048	9.249	-	59.296		59.297
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	(774)	(774)	
Stocuri	(2.343)	-	-	(2.343)	(2.343)	
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
<b>(Creanțe)/ datorii fiscale nete</b>	<b>46.051</b>	<b>9.249</b>	<b>-</b>	<b>55.300</b>	<b>(3.996)</b>	<b>59.297</b>

### **23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI**

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

#### **Cadrul general privind gestionarea riscurilor**

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

#### **(a) Riscul de credit**

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

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

	<b>Nota</b>	<b>31 decembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	36.135	26.574
Numerar și echivalente de numerar	11	42.037	59.022
		<b>78.172</b>	<b>85.596</b>

#### **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 plata și ia măsurile considerate necesare, de la caz la caz.

Societatea stabilește o ajustare pentru depreciere care reprezintă estimările sale cu privire la pierderile din creanțe comerciale și alte creanțe (vezi Nota 11)).

**23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**

**(a) Riscul de credit**

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 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
România	36.135	26.574
	<u>36.135</u>	<u>26.574</u>

*Pierderi din depreciere*

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	<u>31 decembrie 2021</u>			<u>31 decembrie 2020</u>		
	<u>Valoarea bruta</u>	<u>Ajustare pentru depreciere</u>	<u>Valoare a neta</u>	<u>Valoarea bruta</u>	<u>Ajustare pentru depreciere</u>	<u>Valoare a neta</u>
Neajunse la scadență	22.857	-	22.857	19.516	-	19.516
Restante între 1–30 de zile	4.210	-	4.210	210	-	210
Restante între 31–90 de zile	3.653	-	3.653	2.803	-	2.803
Restante între 91–120 de zile	4.855	-	4.855	3.832	-	3.832
Restante între 121–365 de zile	1.221	(661)	560	221	(93)	128
Restante mai mari de un an	2.621	(2.621)	-	2.621	(2.535)	86
	<u>39.417</u>	<u>(3.282)</u>	<u>36.135</u>	<u>29.202</u>	<u>(2.628)</u>	<u>26.574</u>

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2021 sunt aferente unui număr de clienți care au indicat că nu se anticipează că vor avea capacitatea să achite sumele datorate în principal din cauza condițiilor economice.

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

**Numerar și echivalente de numerar**

La 31 decembrie 2021, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 42.037 mii lei (31 decembrie 2020: 59.022 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute cu bănci și instituții financiare din România.

**(b) Riscul de lichiditate**

Riscul de lichiditate este riscul ca Grupul să întâmpine dificultăți în îndeplinirea obligațiilor asociate datoriiilor

**23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**

**(b) Riscul de lichiditate (continuare)**

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

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

	<b>Valoare contabilă</b>	<b>Total</b>	<b>Mai puțin de 1 an</b>	<b>între 1 și 2 ani</b>	<b>între 2 și 5 ani</b>	<b>Peste 5 ani</b>
<b>31 decembrie 2021</b>						
Împrumuturi	337.033	337.033	186.911	96.526	53.596	-
Datoriile comerciale și alte datorii	80.747	80.747	73.833	6.914	-	-
	<b>417.780</b>	<b>417.780</b>	<b>260.744</b>	<b>103.440</b>	<b>53.596</b>	<b>-</b>
Estimări de dobânzi viitoare	19.620	19.620	8.852	4.077	6.692	
<b>Total</b>	<b>437.400</b>	<b>437.400</b>	<b>269.596</b>	<b>107.517</b>	<b>60.288</b>	<b>-</b>

	<b>Valoare contabilă</b>	<b>Total</b>	<b>Mai puțin de 1 an</b>	<b>între 1 și 2 ani</b>	<b>între 2 și 5 ani</b>	<b>Peste 5 ani</b>
<b>31 decembrie 2020</b>						
Împrumuturi	255.836	255.836	88.379	116.349	19.060	32.048
Datoriile comerciale și alte datorii	35.333	35.333	33.424	1.909	-	-
	<b>291.169</b>	<b>291.169</b>	<b>121.803</b>	<b>118.258</b>	<b>19.060</b>	<b>32.048</b>
Estimări de dobânzi viitoare	21.802	21.802	8.916	4.916	6.152	1.818
<b>Total</b>	<b>312.897</b>	<b>312.897</b>	<b>130.645</b>	<b>123.174</b>	<b>25.212</b>	<b>33.866</b>

**(c) Riscul de piață**

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

**23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**  
**(c) Riscul de piata (continuare)**

*Riscul valutar*

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

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

**31 decembrie 2021**

**Active monetare**

Creanțe comerciale și alte creanțe	-
Numerar și echivalente de numerar	42.037
	<u>42.037</u>

**31 decembrie 2021**

**Datorii monetare**

Împrumuturi	337.033
Datorii comerciale și alte datorii	-
	<u>337.033</u>

**Expunere netă**

(294.996)

**31 decembrie 2020**

**Active monetare**

Creanțe comerciale și alte creanțe	-
Numerar și echivalente de numerar	53,664
	<u>53,664</u>

**31 decembrie 2020**

**Datorii monetare**

Împrumuturi	
Datorii comerciale și alte datorii	255,439
	<u>-</u>

**Expunere netă**

(201.795)

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

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

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>Mediu pentru 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>Mediu pentru 2020</u>
EUR 1	4,9481	4,9204	4,8694	4,8371

**23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**

*Analiza de senzitivitate*

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Această analiză este bazată pe variațiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le consideră posibile în mod rezonabil la sfârșitul perioadei de raportate. Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	31 decembrie 2021			31 decembrie 2020		
	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Efectul deprecierei</u>	<u>Efectul aprecierii</u>	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Efectul deprecierei</u>	<u>Efectul aprecierii</u>
Active și datorii monetare						
EUR	<u>(294.996)</u>	<u>(29.499)</u>	<u>29.499</u>	<u>(201.795)</u>	<u>(20.179)</u>	<u>20.179</u>

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

Analiza de sensibilitate (continuare)

Riscul de rată a dobânzii

	31 decembrie 2021			31 decembrie 2020				
	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda
<b>Active monetare</b>								
Creanțe comerciale și alte creanțe	36.135	-	-	36.135	26.574	-	-	26.574
Numerar și echivalente de numerar	42.037	-	-	42.037	59.022	-	-	59.022
	<b>78.172</b>	-	-	<b>78.172</b>	<b>85.596</b>	-	-	<b>85.596</b>
<b>Datorii monetare</b>								
Împrumuturi	337.033	182.655	154.378	-	255.836	105.621	150.215	-
Datorii comerciale și alte datorii	80.747	-	-	80.747	35.259	-	-	35.259
	<b>417.780</b>	<b>182.655</b>	<b>154.378</b>	<b>80.747</b>	<b>291.095</b>	<b>105.621</b>	<b>150.215</b>	<b>35.259</b>

**23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**

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

	Valoare contabilă	
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
<b>Instrumente cu rată fixă</b>		
Active financiare	-	-
Datorii financiare	154.378	150.215
	<b>(154.378)</b>	<b>(150.215)</b>
<b>Instrumente cu rată variabilă</b>		
Datorii	(182.655)	(105.621)
	<b>(182.655)</b>	<b>(105.621)</b>

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

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

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

O modificare a ratelor de dobândă cu 100 puncte de bază la data raportării ar fi determinat creșterea sau descreșterea capitalurilor proprii și a profitului sau pierderii cu 1.826 (2020: 1.056). Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special cursurile de schimb valutar, rămân constante.

31 decembrie 2021	Profit / (Pierdere)	
	Creștere de 100 puncte procentuale	Scădere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	(1,826)	1,826

31 decembrie 2020	Profit / (Pierdere)	
	Creștere de 100 puncte procentuale	Scădere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	(1,056)	1,056

## 24. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

În anul 2021, Grupul a acordat un număr de 2.572 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării în suma de 2.214 mii lei (1.88 lei/acțiune). Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 1.675 mii lei (1.39 lei/acțiune).

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.

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”).

## 25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2021, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

## 26. CONTINGENȚE

La data acestor situații financiare consolidate, Grupul era implicat 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 și a includerii acestora în situațiile financiare consolidate.

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

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

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

## **26. CONTINGENȚE (continuare)**

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 Development și Management SRL, 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 17 martie 2022. Clearline Development și Management SRL 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 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.

### **b) Litigiul privind terenul din Bd. Barbu Văcărescu**

În 2014, Societatea a achiziționat 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. Celelalte 2/3 din titlul de proprietate asupra loturilor au fost achiziționate de Cefin Real Estate Development BV (“Cefin”).

În 2017, IMPACT Developer & Contractor (“IMPACT D&C”) 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 D&C 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 D&C 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 D&C 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. Nu s-a stabilit primul termen în apel. 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.

Consultați Nota 8 pentru detalii despre investiție.

## **26. CONTINGENȚE (continuare)**

### **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, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6 ("Terenul"), astfel cum este identificat în documentația cadastrală nr. 6515/2/6/1, care a stat la baza intabulării în Cartea Funciară nr. 59472, deschisă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6.

Societatea a apreciat că se impune formularea unei astfel de acțiuni în vederea consolidării titlului său de proprietate asupra Terenului față de împrejurarea ca titlul autorului inițial, respectiv Titlului 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 ICCJ.

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. ENTITĂȚI AFILIAȚE

### Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

Remunerațiile personalului cheie de conducere cuprinde salarii și beneficiile aferente (contribuții sociale și medicale, șomaj și alte contribuții similare). Conducerea Grupului este angajată pe bază de contract. Remunerațiile pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021 sunt prezentate în raportul de remunerare care este prezentat împreună cu situațiile financiare.

### Tranzacții cu acționarii

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2021, Grupul nu a declarat și nu a plătit dividende acționarilor săi.

De asemenea Grupul a înregistrat vânzări de apartamente către acționari în suma de 2.257.

## 28. VANZAREA UNEI FILIALE

La data de 7 octombrie 2020, Grupul a înființat o filială, Star Residence SA, al cărei principal obiect de activitate este dezvoltarea imobiliară. Capitalul social al filialei s-a constituit prin aportul în natură a unor investiții imobiliare aflate în patrimoniul Societății. Investițiile imobiliare aduse ca aport au constat în 14 apartamente și 26 locuri de parcare având o valoare contabilă de 4.791 mii lei. În vederea constituirii capitalului social al societății nou înființate evaluatorul Colliers a stabilit valoarea justă a aportului la valoarea de 9.610 mii lei, rezultând un câștig din aprecierea valorii juste de 4.819 mii lei.

La data de 23 decembrie 2020, Grupul a vândut 77,62% din acțiunile deținute în Star Residence SA către o terță parte la valoarea de 8.123 mii lei.

Situația rezultatului perioadei pentru Star Residence SA pentru anul 2020 (în 2021 nu mai este cazul) este prezentată mai jos:

	<b>2020</b>
Venituri	204
Cheltuieli	(61)
<b>Rezultatul perioadei</b>	<b>143</b>

Profitul din filiala vândută în sumă de 143 mii lei este atribuit în totalitate acționarilor Grupului.

Efectul vânzării subsidiarei Star Residence SA asupra poziției financiare a grupului este prezentat mai jos:

Investiții imobiliare	5,244
Imobilizări necorporale	81
Creanțe comerciale și alte creanțe	1,792
Numerar și echivalente de numerar	(273)
Împrumuturi	1.818
Datorii comerciale și alte datorii	110
<b>Active nete</b>	<b>5.462</b>
<b>Contravaloare primită în numerar</b>	<b>8.123</b>

## 28. VANZAREA UNEI FILIALE (continuare)

### Câștigul din vânzarea subsidiarei

Contravaloare primită în numerar	8.123
Investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență	2.158
Activ net derecunoscut	(5.462)

**Câștigul din vânzarea subsidiarei** **4.819**

Investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență	8.123
Activ net derecunoscut	(273)

**Fluxuri nete de trezorerie din vânzarea subsidiarei** **7.850**

În octombrie 2021, Grupul a vândut toate acțiunile deținute la Star Residence SA. La 31.12.2021, Grupul nu mai deține participații în Star Residence SA.

## 29. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Având în vedere schimbările petrecute în timpul anului 2021 în numărul de acțiuni, conform prevederilor IAS33, Societatea a retratat de asemenea valorile comparative ale rezultatului pe acțiune aferente anului 2020, întrucât numărul mediu ponderat de acțiuni din 2020 a trebuit să considere și aceste operațiuni înregistrate în anul 2021.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Profit aferent perioadei	78.800	74,856
Numărul de acțiuni ordinare medii în cursul anului (mii buc)	1.543.295	1.580.752
<b>Rezultat de baza pe acțiune (lei/ acțiune)</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>

## 30. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Grupului prezintă următoarele evenimente ulterioare 31 decembrie 2021 până la data aprobării acestor situații financiare consolidate care nu necesită ajustarea lor.

a) Plata obligațiunilor CVI – În Ianuarie 2022, Societatea a plătit împrumutul din obligațiuni acordat de Credit Value Investment, în valoare de 12.000 mii EUR, cu o rată a dobânzii de 6%.

b) Majorare de capital prin plasament privat. În urma majorării capitalului social prin plasament privat, finalizată în data de 21.01.2022, Consiliul de Administrație, întrunit în data de 25.01.2022, a anunțat următoarele: au fost subscrise 84.231.295 acțiuni noi, în suma totală de 58.961.906,50 lei.

Prin urmare, capitalul social al Societății se majorează de la 393.750.000 lei la 414.807.823,75 lei, noul număr total de acțiuni fiind de 1.659.231.295.

### **30. EVENIMENTE ULTERIOARE (continuare)**

c) Litigiul cu Asociația Greenfield - pronunțarea instanței în dosarul nr. 5856/3/2021, aflat pe rolul Tribunalului București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, în care Societatea are calitatea de Parată, Reclamanta fiind ASOCIAȚIA LOCUITORILOR CARTIER GREENFIELD.

Obiectul dosarului este suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/08.12.2019 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.

Planul Urbanistic Zonal Aleea Teișani- Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64 prevede reglementarea unei suprafețe de cca 28 ha. din cartierul Greenfield cu zona de locuire cuprinzând 49 imobile cu regim de înălțime P+10E, un imobil cu regim de înălțime P+9E, un imobil cu regim de înălțime P+8E și un imobil cu regim de înălțime P+6E, zone destinate funcțiilor conexe locuirii, respectiv școala, grădinița, terminal pentru transport public, centru comercial, clădire de birouri, clădiri supraetajate pentru parcare autoturismelor, zone de interes comunitar, biserică, parcuri publice, precum și lucrări edilitare pentru conectarea zonei la utilități publice, lărgirea unor artere de circulație și realizarea altora noi.

Tribunalul București a pronunțat Hotărârea 568 în data de 04 februarie 2022: În temeiul art. 408 Cod procedura civilă, respinge cererea ca urmare a renunțării reclamantei la însuși dreptul pretins. Hotărârea este cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare, cerere care se poate depune la Tribunalul București.

d) 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 neajustate 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 24 martie 2022 și semnate în numele acesteia de către:

---

**Constantin Sebeșanu**  
Director General

---

**Claudiu Bistriceanu**  
Director Financiar

---

**Iuliana Mihaela Urdă**  
Președinte CA

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre actionarii Impact Developer & Contractor SA

### Raport asupra auditului situatiilor financiare consolidate

#### Opinia

Am auditat situatiile financiare consolidate ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) si ale filialelor sale (impreuna denumite “Grupul”) cu sediul social in Romania, Bucuresti, Sector 1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti, nr.172-176, Cladirea A, etajul 1, Willbrook Platinum Business & Convention Center, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala RO1553483, care cuprind situatia consolidata a pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2021, situatia consolidata a profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global, situatia consolidata a modificarilor capitalului propriu si situatia consolidata a 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 consolidate anexate ofera o imagine fidela si justa a pozitiei financiare consolidate a Grupului la data de 31 decembrie 2021, cat si a performantei financiare consolidate si a fluxurilor de trezorerie consolidate ale acestuia 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 consolidate” din raportul nostru. Suntem independenti fata de Grup conform Codului International de etica al profesionistilor contabili (inclusiv standardele internationale de independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul (UE) nr. 537/2014 si Legea 162/2017, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza pentru opinia noastra.

#### Aspecte cheie de audit

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

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

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

Aspect cheie de audit	Modul in care aspectul a fost tratat in cadrul auditului
<b>Evaluarea investitiilor imobiliare (571.882 mii RON)</b>	
<p>Grupul detine un portofoliu de investitii imobiliare care reprezinta 47% din totalul activelor Grupului la 31 decembrie 2021.</p> <p>Evaluarea investitiilor imobiliare este unul din factorii cheie in determinarea activelor nete ale Grupului si randamentului total. Valorile juste au fost evaluate de catre Grup in baza rapoartelor de evaluare efectuate de catre un specialist evaluator independent cu experienta in domeniu si au necesitat expertiza specifica si folosirea de judecati semnificative, estimari si ipoteze cheie, dand nastere unui risc crescut de erori semnificative.</p> <p>Impactul pandemiei de COVID-19 asupra mediului economic actual a dus la o subiectivitate crescuta si a necesitat o atentie suplimentara din partea echipei de audit, inclusiv a specialistilor nostri interni.</p> <p>Datorita importantei investitiilor imobiliare la 31 decembrie 2021 si a rationamentelor, estimarilor si ipotezelor semnificative utilizate in evaluare, consideram evaluarea investitiilor imobiliare un aspect cheie de audit.</p> <p>Grupul prezinta detalii privind politica contabila, evaluarea valorii juste si rationamentele, estimarile si ipotezele</p>	<p>Procedurile de audit efectuate cu privire la evaluarea investitiilor imobiliare au inclus printre altele urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Am inteles la nivel detaliat procesele interne, politicile si metodologiile folosite de Conducere pentru evaluarea investitiilor imobiliare si fluxul aferent de documentatie; o atentie sporita a fost acordata impactului pandemiei COVID-19 pentru a intelege modul in care a fost luat in considerare in ipotezele evaluarii, prin intermediul discutiilor tinute cu expertii independenti ai Conducerii si discutii suplimentare cu specialistii nostri interni in domeniul evaluarii;</li> <li>▪ Am reconciliat valorile juste inregistrate in situatiile financiare consolidate cu valorile evaluate de catre specialistii independenti ai Grupului (“specialisti”);</li> <li>▪ Am testat acuratetea matematica a calculelor efectuate de specialistii externi pentru principalele ipoteze din modele, pentru un esantion din calculele acestora;</li> <li>▪ Am implicat specialistii nostri in evaluare pentru a ne asista cu: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ evaluarea, folosind cunostintele lor despre piata, si coroborarea rationamentelor legate de piata si inputurile de evaluare utilizate de specialisti, pentru toate investitiile imobiliare prezentate in situatia consolidata a pozitiei financiare;</li> </ul> </li> </ul>

aferente utilizate pentru investitiile imobiliare in notele 4, 5 si 8 ale situatiilor financiare consolidate.	<ul style="list-style-type: none"><li>o evaluarea conformitatii metodelor de evaluare aplicate cu standardele de evaluare aplicabile; si</li><li>o evaluarea competentei, abilitatii si obiectivitatii specialistilor externi in evaluare.</li></ul> <p>Am evaluat daca informatiile prezentate in situatiile financiare ale Grupului cu privire la investitiile imobiliare sunt adecvate.</p>
---	--

### Alte aspecte

Situatiile financiare consolidate pentru anul incheiat la 31 Decembrie 2020 au fost auditate de un alt auditor care a emis o opinie nemodificata in data de 17 martie 2021.

### Alte informatii

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

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

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

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

Conducerea Grupului are responsabilitatea intocmirii si prezentarii fidele a situatiilor financiare consolidate in conformitate cu 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 consolidate care sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

La întocmirea situațiilor financiare consolidate, conducerea este responsabilă să evalueze abilitatea Grupului de a-și desfășura activitatea conform principiului continuității activității și să prezinte, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și folosirea principiului continuității activității, mai puțin în cazul în care conducerea intenționează să lichideze Grupul sau să înceteze activitatea sau nu are nicio alternativă reală decât să procedeze astfel.

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

### **Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare consolidate**

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare consolidate, luate în ansamblu, nu conțin denaturări semnificative cauzate de eroare sau fraudă și de a emite un raport de audit care să includă opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, însă nu este o garanție că un audit desfășurat în conformitate cu standardele ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, atât la nivel individual sau luate în ansamblu, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor luate în baza acestor situații financiare consolidate.

Ca parte a unui audit în conformitate cu standardele ISA, ne exercităm raționamentul profesional și ne menținem scepticismul profesional pe întreg parcursul auditului. De asemenea:

- ▶ Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare consolidate, cauzate fie de fraudă fie de eroare, stabilim și efectuăm proceduri de audit care să răspundă acestor riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a constitui o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate include complicitate, falsuri, omisiuni intenționate, declarații false sau evitarea controlului intern.
- ▶ Înțelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate în circumstanțele date, dar nu și în scopul exprimării unei opinii asupra eficacității controlului intern al Grupului.
- ▶ Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și rezonabilitatea estimărilor contabile și a prezentărilor aferente de informații realizate de către 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 Grupului de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia, in raportul de audit, asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare consolidate sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina ca Grupul sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- ▶ Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare consolidate reflecta tranzactiile si evenimentele de baza intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidela.
- ▶ Obtinem suficiente probe de audit adecvate cu privire la informatiile financiare ale entitatilor sau activitatilor din cadrul Grupului pentru a exprima o opinie asupra situatiilor financiare consolidate. Suntem responsabili pentru indrumarea, supravegherea si efectuarea auditului la nivelul grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastra de audit.

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

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

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

#### **Raport cu privire la alte cerinte legale si de reglementare**

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

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

- a) in Raportul consolidat al Consiliului de Administratie nu am identificat informatii care sa nu fie consecvente, sub toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare consolidate la data de 31 decembrie 2021, atasate;
- b) Raportul consolidat al Consiliului de Administratie, identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare, Anexa 1, articolele 15-19 si articolele 26-27;
- c) pe baza cunostintelor noastre si a intelegerii dobandite in cursul auditului situatiilor financiare consolidate intocmite la data de 31 decembrie 2021 cu privire la Grup si la mediul acesteia, nu am identificat informatii eronate semnificative prezentate in Raportul consolidat al Consiliului de Administratie.
- d) Raportul de remunerare identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de articolul 107 (1) si (2) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata.

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

##### **Numirea si aprobarea auditorului**

Am fost numiti auditori ai Grupului de catre Adunarea Generala a Actionarilor la data de 21 aprilie 2021 pentru a audita situatiile financiare consolidate ale exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2021. Durata totala de misiune continua a fost de un an, acoperind exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021.

##### **Consecventa cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit**

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

##### **Servicii non-audit**

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

Nu am furnizat Societatii si entitatilor controlate de aceasta alte servicii decat cele de audit statutar si cele prezentate in raportul anual.

## **Raport asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare consolidate incluse in raportul anual consolidat cu cerintele Regulamentului ESEF.**

Am efectuat un angajament de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare consolidate ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) si ale filialelor sale (impreuna denumite “Grupul”) pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021, incluse in fisierul electronic anexat „315700KVJODVH5IBI827-2021-12-31-ro.zip” (identificat cu cheia (9d1f6cf696c4ca5aba9dcd13b20904d52de43057183fc26760565e4feda8ab39)) 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”). Opinia noastra este exprimata exclusiv in ceea ce priveste formatul electronic al situatiilor financiare consolidate si nu adreseaza alte informatii incluse in raportul anual consolidat.

### **Descrierea obiectului si a criteriilor aplicabile**

Conducerea a intocmit formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF si pentru a se conforma cu acestea.

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

### **Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta**

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

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

## Responsabilitatea auditorului

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

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

Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, 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 controlul calitatii

Aplicam Standardul International privind Controlul Calitatii 1, „Controlul 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 control 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 consolidate este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF. In desfasurarea evaluarii noastre asupra conformitatii cu cerintele Regulamentului ESEF a formatului electronic de raportare al situatiilor financiare consolidate ale Grupului, ne-am mentinut scepticismul profesional si am aplicat rationamentul profesional. De asemenea:

- am obtinut o intelegere a controlului intern si procesele legate de aplicarea Regulamentului ESEF in ceea ce priveste situatiile financiare consolidate ale Grupului, inclusiv intocmirea situatiilor financiare consolidate ale Grupului in format XHTML si etichetarea in limbaj care poate fi citit automat (iXBRL);
- am testat validitatea formatului XHTML aplicat;

- am verificat daca formatul electronic, lizibil pentru om, al situatiilor financiare consolidate (XHTML) corespunde situatiilor financiare consolidate auditate;
- am evaluat caracterul complet al etichetarii informatiilor din situatiile financiare consolidate utilizand limbajul care poate fi citit automat (iXBRL) conform cerintelor Regulamentului ESEF;
- am evaluat caracterul adecvat al etichetelor iXBRL aplicate, selectate din taxonomia de baza si crearea extensiilor pentru elementele din taxonomia extinsa specificata in Regulamentul ESEF, in cazul in care nu au existat elemente adecvate in taxonomia de baza;
- am evaluat ancorarea extensiilor taxonomiei de elementele din taxonomia extinsa specificata in Regulamentul ESEF.

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

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

Pe baza procedurilor pe care le-am desfasurat, in opinia noastra, formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021, 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: Dimitriu Alina  
Inregistrat in Registrul Public electronic cu nr. AF1272

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.  
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Auditor financiar: Dimitriu Alina  
Registrul Public Electronic: AF1272

Bucuresti, Romania  
24 martie 2022

DECLARATIE

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

S-au întocmit situațiile financiare anuale consolidate la 31/12/2021 pentru :

---

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Județul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Sos. București-Ploiești, Nr. 172-176, Clădirea A, Et. 1,  
tel. 0212307570

Număr din registrul comerțului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societăți comerciale pe acțiuni

Activitatea preponderentă (cod și denumire clasa CAEN): 4110--Dezv.(promovare)  
imobiliara

Cod unic de înregistrare: 1553483

---

Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

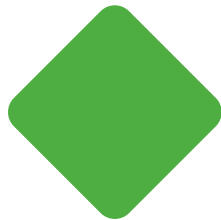
conform art.10 alin.(1) din Legea contabilității nr.82/1991, având calitatea de Președinte al Consiliului de Administrație al Impact Developer & Contractor îmi asum răspunderea pentru întocmirea situațiilor financiare anuale consolidate la 31/12/2021 și confirm următoarele:

a) Politicile contabile utilizate la întocmirea situațiilor financiare anuale consolidate sunt în conformitate cu reglementările contabile aplicabile.

b) Situațiile financiare anuale consolidate oferă o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată.

c) Persoana juridică își desfășoară activitatea în condiții de continuitate.

Semnătura



**CAPITOL 3**

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

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE  
LA DATA ȘI PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**

**ÎNTOCMITE ÎN CONFORMITATE CU  
ORDINUL MINISTRULUI FINANTELOR PUBLICE  
NR 2844/2016 PENTRU APROBAREA REGLEMENTARILOR CONTABILE CONFORME  
CU STANDARDELE INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA**

**CONȚINUT:****PAGINA:**

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE	9 – 60

	<u>Notă</u>	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizări corporale	<b>8</b>	14.162	4.244
Imobilizări necorporale		144	136
Investiții imobiliare	<b>9</b>	568.758	456.768
Active financiare	<b>11</b>	56.542	58.340
<b>Total active imobilizate</b>		<b>639.606</b>	<b>519.488</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	<b>10</b>	268.290	147.927
Creanțe comerciale și alte creanțe	<b>12</b>	123.674	140.911
Numerar și echivalente de numerar	<b>13</b>	36.171	52.065
<b>Total active circulante</b>		<b>428.135</b>	<b>340.903</b>
<b>Total active</b>		<b>1.067.741</b>	<b>860.391</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	<b>14</b>	401.214	272.464
Prime de capital		(4.475)	65.711
Rezervă din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		12.389	12.389
Acțiuni proprii	<b>15</b>	(841)	(2.675)
Rezultatul reportat		289.279	286.193
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>700.567</b>	<b>637.083</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Împrumuturi	<b>16</b>	88.830	148.396
Datorii comerciale și alte datorii	<b>17</b>	5.514	510
Impozit amânat	<b>23</b>	68.490	55.300
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>162.834</b>	<b>204.206</b>

	<b>Notă</b>	<b>31 decembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
<b>Datorii curente</b>			
Împrumuturi	<b>16</b>	145.489	2.215
Datorii comerciale și alte datorii	<b>17</b>	57.563	16.220
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	<b>18</b>	1.288	667
<b>Total datorii curente</b>		<b>204.340</b>	<b>19.102</b>
<b>Total datorii</b>		<b>367.174</b>	<b>223.308</b>
<b>Total capitaluri proprii și datorii</b>		<b>1.067.741</b>	<b>860.391</b>

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acesteia de către:

**Constantin Sebeșanu,**  
Director General

**Claudiu Bistriceanu,**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urdă,**  
Președintele CA

	<b>Notă</b>	<b>31 decembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	<b>19</b>	28.392	109.926
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(13.524)	(67.656)
<b>Profit brut</b>		<b>14.868</b>	<b>42.270</b>
Venituri nete din chirii	<b>19</b>	1.025	1.297
Cheltuieli generale și administrative	<b>20</b>	(19.283)	(19.160)
Cheltuieli de comercializare		(3.966)	(3.004)
Amortizare		(727)	(704)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	<b>21</b>	(3.204)	(1.882)
Câștiguri din investiții imobiliare	<b>9</b>	86.761	64.328
Deprecierea activelor		-	(1.059)
<b>Profit din exploatare</b>		<b>75.474</b>	<b>82.086</b>
Venituri financiare		8.520	11.827
Cheltuieli financiare		(5.955)	(9.832)
<b>Costuri financiare, net</b>	<b>22</b>	<b>2.565</b>	<b>1.995</b>
<b>Profit înainte de impozitare</b>		<b>78.039</b>	<b>84.081</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	<b>23</b>	(13.190)	(14.834)
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b>64.849</b>	<b>69.247</b>
<b>Total rezultat global atribuibil acționarilor societății:</b>		64.849	69.247
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>		<b>64.849</b>	<b>69.247</b>

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acestora de către:

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebeșanu,**  
 Director General

\_\_\_\_\_  
**Claudiu Bistriceanu,**  
 Director Financiar

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urdă,**  
 Președintele CA

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2021</b>		<b>272.464</b>	<b>65.711</b>	<b>3.001</b>	<b>12.389</b>	<b>(2.675)</b>	<b>286.193</b>	<b>637.083</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	64.849	64.849
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64.849</b>	<b>64.849</b>
<b>Tranzacții cu acționarii societății</b>								
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		-	-	-	-	-	-	-
<b>Alte schimbări în capitalurile proprii</b>								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 31 decembrie 2021</b>		<b>401.214</b>	<b>(4.475)</b>	<b>3.001</b>	<b>12.389</b>	<b>(841)</b>	<b>289.278</b>	<b>700.567</b>

Constantin Sebeșanu,  
 Director General

Claudiu Bistriceanu,  
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,  
 Președintele CA

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>		<b>281.907</b>	<b>68.760</b>	<b>3.001</b>	<b>8.788</b>	<b>(7.771)</b>	<b>230.996</b>	<b>585.681</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	69.247	69.247
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69.247</b>	<b>69.247</b>
<b>Tranzacții cu acționarii societății</b>								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	14	(9.444)	(3.049)	-	-	12.492	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	2.214	-	2.214
<b>Alte schimbări în capitalurile proprii</b>								
Constituire rezerve legale		-	-	-	3.601	-	(3.601)	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>		<b>272.464</b>	<b>65.711</b>	<b>3.001</b>	<b>12.389</b>	<b>(2.675)</b>	<b>286.193</b>	<b>637.083</b>

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acestora de către:

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebeșanu,**  
 Director General

\_\_\_\_\_  
**Claudiu Bistriceanu,**  
 Director Financiar

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urdă,**  
 Președintele CA

	<u>Notă</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Fluxuri de trezorerie din activități de operare</b>			
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b>64.849</b>	<b>69.247</b>
<b>Ajustări pentru reconcilierea rezultatului perioadei cu fluxurile nete de numerar:</b>		<b>(75,298)</b>	<b>(42.429)</b>
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	9	(86.651)	(64.328)
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE	8	230	2.058
Amortizarea imobilizărilor corporale	8	498	1.429
Venituri financiare	22	(8.520)	(6.432)
Costul financiar	22	5.955	10.010
Cheltuiala cu impozitul pe profit		13.190	14.834
<b>Ajustări ale fondului de rulment</b>		<b>(74,679)</b>	<b>34.513</b>
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale	12	19.375	4.362
Scăderea/(creșterea) proprietății de inventar	10	(111.657)	48.209
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale <sup>12</sup>		19.771	(26.812)
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	18	621	(240)
Impozitul pe profit plătit	23	(2.789)	(5.840)
<b>Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare</b>		<b>(85.128)</b>	<b>46.497</b>
<b>Activități de investiții</b>			
Împrumuturi acordate subsidiarelor	27	(54.649)	(40.071)
Rambursari de împrumuturi încasate de la subsidiare	27	81.776	4.577
Învestiții în subsidiare	28	1.798	(2.149)
Achiziție de imobilizări corporale	8	(2.460)	(1.504)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	9	(30.901)	(3.504)
Cheltuieli cu mijloace fixe în curs de dezvoltare	8	(8.346)	(347)
Venituri din imobilizări corporale	8	152	421
Dobânda încasată	16	12.397	1.088
<b>Fluxuri nete de numerar din activități de investiții</b>		<b>(233)</b>	<b>(41.489)</b>

	<u>Notă</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Activități financiare</b>			
Încasări din împrumuturi	16	95.160	62.472
Achiziții de acțiuni proprii	15	(1.366)	(7.396)
Rambursarea principalului împrumuturilor	16	(14.504)	(26.038)
Dividendele plătite	14	-	(10.449)
Dobândă plătită	16	(9.823)	(6.889)
<b>Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare</b>		<b>69.467</b>	<b>11.700</b>
<b>Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar</b>	<b>13</b>	<b>(15.894)</b>	<b>16.708</b>
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie		52.065	35.357
<b>Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie</b>	<b>13</b>	<b>36.171</b>	<b>52.065</b>

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acestora de către:

**Constantin Sebeșanu,**  
Director General

**Claudiu Bistriceanu,**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urdă,**  
Președintele CA

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.

Sediul social al Societății este Willbrook Platinum Business and Convention Center, Cladirea A, Etaj 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172 - 176, București, Sector 1.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 este prezentată în Nota 14.

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 2021</u>	<u>% acționariat la 31 decembrie 2020</u>
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
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%	-
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	-
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	-

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

În 2021, activitatea Impact Developer&Constructor SA a constat în principal în continuarea dezvoltării proiectelor rezidențiale Greenfield Băneasa din București și Boreal Plus din Constanța, finalizarea Luxuria Residence și pregătirea demarării proiectului Greenfield Copou Iași.

## **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 delegează 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 Pandele, Administrator
- Sorin Apostol, Administrator

### **Managementul executiv al Societății**

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

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

## **3. BAZELE ÎNTOCMIRII**

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor 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 valutar cu privire la moneda funcțională,, prevederilor IAS 20 - Subvenții guvernamentale cu privire la recunoasterea 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.

### **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

### **3. BAZELE ÎNTOCMIRII (continuare)**

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 2022 datorită proiectelor pe care le derulează în prezent: Greenfield Cartierul Teilor; Greenfield Panoramic (proiect ce se va finaliza în primul trimestru al anului 2022); Boreal Plus Constanța și din a doua jumătate a anului și Greenfield Copou Iași – prima fază, aflata în proces de obținere a autorizațiilor de construire. De asemenea, Societatea consideră ca 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 va fi finalizată în luna iunie 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. Majorarea plafonului pentru TVA 5% la 140.000 euro va conduce la o revitalizare a acestui sector.

Tot 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, donând în acest sens către primărie terenul aferent acestor noi construcții.

### **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.

#### **(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.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

## **5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

### **(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 ulterioare.

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

### **(c) Imobilizări necorporale achiziționate separat**

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

### **(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.

## **5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

Toate investițiile imobiliare ale Societății deținute pentru a obține chirii sau pentru aprecierea capitalului sau pentru care nu a fost identificată încă cea mai bună 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 bună 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) Derecunoașterea activelor 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.

## **5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

### **(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

## **5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

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

- **Derecunoașterea datoriilor financiare**

Societatea derecunoaște datoriile financiare 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.

## **5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

### **(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:

#### **(i) 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.

#### **(ii) 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 referă 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**

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

#### **• Impozitul curent**

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

Responsabilitatea Societății pentru impozitul curent se calculează utilizând cotele de impozitare care au fost adoptate sau substanțial adoptate la data bilanțului.

## **5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

### **• 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.

## **5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

Compania în calitate de locatar

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.

### **i) 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 datoriilor de leasing. Costul activelor pentru dreptul de utilizare include valoarea datoriilor 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:

- Instalatii si 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 deprecierei. Consultați politicile contabile din secțiunea.

### **ii) 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 datoriilor de leasing este majorată pentru a reflecta creșterea dobânzii și este redusă pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a datoriilor 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.

## **5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

iii) 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 cheltuială 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 2021, 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.

## **5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

### **(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 subsidiara 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 necesar 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.

## **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.

### **(i) 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 2020. 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

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

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 8. Evaluarea este foarte sensibilă la aceste variabile, iar ajustările acestor intrări ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate. O analiza de senzitivitate a celor trei active cheie este prezentata mai jos:

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 decembrie 2021 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	- 11.422	+ 11.422
Teren Bd. Barbu Văcărescu	- 7.898	+ 7.898
Teren Bd. Ghencea – Bd.Timișoara	- 6.405	+ 6.405

### **(ii) 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.

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

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

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

Pentru a determina profitul pe care Societatea 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.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

Politicile contabile adoptate sunt consecvente cu cele din exercițiul financiar anterior, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate, care au fost adoptate de Societate la 1 ianuarie 2021:

- Reforma indicelui de referință al ratei dobânzii – Etapa a doua – IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 și IFRS 16 (Amendamente)

În august 2020, IASB a publicat Reforma indicelui de referință al ratei dobânzii – Etapa a doua – Amendamente aduse standardelor IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 și IFRS 16, completând activitatea sa de a răspunde efectelor reformei IBOR. Modificările furnizează scutiri temporare care abordează efectele asupra raportării financiare atunci când IBOR este înlocuită cu o alternativă aproape fără risc (RFR). Amendamentele prevăd, în special, o soluție practică în momentul contabilizării modificărilor bazei de determinare a fluxurilor de numerar contractuale aferente activelor și datoriilor financiare, impunând ajustarea ratei dobânzii efective, similar unei actualizări a ratei de dobândă de piață. De asemenea, modificările prevăd scutiri de la încetarea relației de acoperire împotriva riscurilor, inclusiv o scutire temporară de la necesitatea identificării separate a componentei acoperite atunci când un instrument RFR este desemnat într-o relație de acoperire a unei componente de risc. Există, de asemenea, modificări ale IFRS 7 Instrumente financiare: Informații de furnizat, pentru a permite utilizatorilor situațiilor financiare să înțeleagă efectele reformei IBOR asupra instrumentelor financiare ale entității și a strategiei de management al riscurilor. Deși aplicarea este retrospectivă, entitățile nu trebuie să realizeze retratări pentru perioadele anterioare. Amendamentele nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 4: Contracte de asigurare (Amendamente)

Amendamente aduse IFRS 4 modifica termenul fix de expirare a derogării temporare prevăzută în IFRS 4 Contracte de asigurare de aplicare a IFRS 9 Instrumente financiare, astfel ca entitățile ar trebui să aplice IFRS 9 pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023. Amendamentele nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 16 Contracte de leasing – Concesii privind chiria legate de COVID-19 (Amendament)

Amendamentul se aplică retrospectiv pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 iunie 2020. Este permisă aplicarea timpurie, inclusiv în cadrul situațiilor financiare care nu au fost încă autorizate pentru a fi emise până la 28 mai 2020. IASB a modificat standardul acordând locatarilor scutiri de la aplicarea cerințelor din IFRS 16 referitoare la tratamentul modificării contractelor de leasing pentru concesiile privind chiria care apar ca o consecință directă a pandemiei COVID-19. Amendamentul oferă o soluție practică pentru ca locatarii să contabilizeze orice modificare a plăților de leasing care rezultă din concesiile privind chiria legate de COVID-19 în același mod în care ar înregistra modificarea, conform IFRS 16, dacă aceasta nu ar reprezenta o modificare a contractului de leasing, numai dacă sunt îndeplinite toate condițiile următoare:

- Modificarea plăților de leasing are ca rezultat o contraprestație revizuită pentru contractul de leasing care este, în mod substanțial, similară sau inferioară contraprestației pentru contractul de leasing imediat anterioară modificării.
  - Orice reducere a plăților de leasing afectează doar plățile datorate inițial la sau înainte de 30 iunie 2021.
  - Nu s-a produs nicio modificare substanțială a celorlalți termeni și condiții ale contractului de leasing.
- Amendamentul nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

## **7. ADOPTAREA STANDARDDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE (continuare)**

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare

Standardul intra în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2021 și aplicarea timpurie este permisă, dacă au fost aplicate și standardele IFRS 15 Venituri din contractele cu clienții, și IFRS 9 Instrumente financiare. În ședința din martie 2020, Consiliul a hotărât să amâne data intrării în vigoare pentru 2023. IFRS 17 Contracte de asigurare stabilește principiile pentru recunoașterea, evaluarea, prezentarea și furnizarea informațiilor aferente contractelor de asigurare emise. De asemenea, standardul prevede aplicarea unor principii similare pentru contractele de re-asigurare deținute și pentru contractele de investiții cu caracteristici de participare discreționară emise. Obiectivul este de a asigura ca entitățile furnizează informații relevante, într-un mod care reprezintă în mod fidel contractele respective. Aceste informații oferă o bază pentru ca utilizatorii situațiilor financiare să evalueze efectele pe care contractele care intra în domeniul de aplicare al IFRS 17 le au asupra poziției financiare, performanței financiare și fluxurilor de trezorerie ale entității. Conducerea a estimat că aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 17: Contracte de asigurare (Amendamente)

Amendamentele aduse IFRS 17 intra în vigoare retrospectiv pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023 și aplicarea timpurie este permisă. Amendamentele au scopul de a ajuta entitățile să implementeze standardul. În special, modificările au scopul de a reduce costurile prin simplificarea anumitor cerințe ale standardului, de a ușura furnizarea explicațiilor privind performanța financiară și a facilita tranziția prin amânarea datei de intrare în vigoare a standardului pentru 2023 și, de asemenea, prin furnizarea unor scutiri suplimentare cu scopul reducerii efortului necesar la aplicarea IFRS 17 pentru prima dată. Conducerea a estimat că implementarea amendamentelor la IFRS 17 nu va avea nici o influență asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 17: Contracte de asigurare – Aplicarea inițială a IFRS 17 și IFRS 9 – Informații comparative (Amendamente)

Amendamentul intra în vigoare pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 ianuarie 2023, cu aplicarea timpurie permisă. Pentru entitățile care aplica pentru prima dată IFRS 17 și IFRS 9 în același timp, modificarea adaugă o opțiune de tranziție pentru o „clasificare de tip suprapunere” în ceea ce privește informațiile comparative ale activelor financiare. O entitate care aplica clasificarea de tip suprapunere pentru un activ financiar trebuie să prezinte informații comparative ca și cum cerințele de clasificare și măsurare din IFRS 9 s-ar fi aplicat pentru activul financiar respectiv. De asemenea, când aplica clasificarea de tip suprapunere pentru un activ financiar, o entitate nu trebuie să aplice cerințele de depreciere din IFRS 9. Amendamentul are scopul de a ajuta entitățile să evite neconcordanțele contabile temporare între activele financiare și datoriile asociate contractelor de asigurare și, prin urmare, să îmbunătățească utilitatea informațiilor comparative pentru utilizatorii situațiilor financiare. Aceste amendamente nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat că aplicarea amendamentelor IFRS 17 nu va avea nici o influență asupra situațiilor financiare ale Societății.

- Modificare la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în entitățile asociate și asocierile în participație: Tranzacții de vânzare sau contribuție a unor active între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participație

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

Amendamentele se refera la o inconsecventa identificata intre cerințele IFRS 10 si cele ale IAS 28 in legătura cu vânzarea sau contribuția cu active a unui investitor in favoarea entității asociate sau asocierii in participație. Principala consecința a modificărilor este aceea ca un câștig sau o pierdere totala este recunoscuta atunci când tranzacția implica o întreprindere (indiferent daca este sau nu sub forma de filiala). Un câștig sau o pierdere parțiala este recunoscuta atunci când o tranzacție implica active care nu reprezintă o întreprindere, chiar daca acestea sunt sub forma unei filiale. In luna decembrie 2015, IASB a amânat pe termen nedeterminat data intrării in vigoare a acestei modificări in așteptarea rezultatelor unui proiect de cercetare cu privire la contabilizarea prin metoda punerii in echivalenta. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea noilor amendamente nu va avea influenta asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare: Clasificarea datoriilor ca Datorii curente sau Datorii pe termen lung (Amendamente)

Inițial amendamentele ar fi trebuit sa intre in vigoare pentru perioade de raportare anuala începând la sau după 1 ianuarie 2022, cu aplicare timpurie permisa. Totuși, ca reacție la pandemia COVID-19, Consiliul a amânat data intrării in vigoare cu un an, respectiv pentru 1 ianuarie 2023, cu scopul de a acorda societăților mai mult timp pentru implementarea modificărilor de clasificare impuse. Amendamentele au scopul de a promova consecventa in aplicarea cerințelor de clasificare ajutând societățile sa stabilească daca, in situația poziției financiare, datoriile si alte obligații de plata cu data de decontare incerta ar trebui clasificate drept curente sau pe termen lung. Amendamentele afectează prezentarea datoriilor in situația poziției financiare si nu modifica cerințele existente privind măsurarea sau momentul recunoașterii oricărui activ, datorie, venit sau cheltuiala si nici informațiile pe care entitățile le prezinta cu privire la aceste elemente. De asemenea, amendamentele clarifica cerințele de clasificare a datoriilor care pot fi decontate de societate prin emiterea de instrumente de capitaluri proprii.

In luna noiembrie 2021, Consiliul a publicat un proiect de expunere, care clarifica modul de tratare a datoriilor care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate, la o data ulterioara perioadei de raportare. In special, Consiliul propune amendamente cu domeniu de aplicare redus pentru IAS 1, care revoca efectiv amendamentele din 2020 ce impuneau entităților sa clasifice drept curente datoriile care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate doar in următoarele douăsprezece luni ulterioare perioadei de raportare, daca aceste angajamente financiare nu sunt îndeplinite la sfârșitul perioadei de raportare. In schimb, propunerile ar impune entităților sa prezinte separat toate datoriile pe termen lung care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate numai in termen de douăsprezece luni ulterioare perioadei de raportare. De asemenea, daca entitățile nu respecta astfel de angajamente viitoare la sfârșitul perioadei de raportare, vor fi necesare prezentări de informații suplimentare. Propunerile vor intra in vigoare pentru perioade de raportare anuala începând la sau după 1 ianuarie 2024 si vor trebui aplicate retrospectiv in conformitate cu IAS 8, in timp ce adoptarea timpurie este permisa. Consiliul a propus, de asemenea, sa se amâne in mod corespunzător data intrării in vigoare a amendamentelor din 2020, astfel ca entitățile nu vor fi obligate sa schimbe practicile curente înainte de intrarea in vigoare a amendamentelor propuse. Aceste amendamente, inclusiv propunerile incluse in proiectul de expunere, nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat ca implementarea acestui amendament nu va avea influenta semnificativa asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 3 Combinări de întreprinderi; IAS 16 Imobilizări corporale; IAS 37 Provizioane, datorii contingente si active contingente, precum si Îmbunătățirile anuale 2018-2020 (Amendamente)

Amendamentele intra in vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2022 si aplicarea timpurie este permisa. IASB a emis amendamente cu domeniu de aplicare redus la următoarele standarde IFRS:

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

- IFRS 3 Combinări de întreprinderi (Amendamente) actualizează o referința din IFRS 3 la Cadrul Conceptual pentru Raportarea Financiară, fără a modifica cerințele contabile pentru combinările de întreprinderi.
- IAS 16 Imobilizări corporale (Amendamente) interzice ca o societate să deducă din costurile imobilizărilor corporale sumele primite din vânzarea elementelor produse pe parcursul perioadei în care societatea pregătește activul respectiv pentru funcționare în maniera dorită de conducere. În schimb, o societate va recunoaște aceste încasări din vânzări și costul aferent în contul de profit sau pierdere.
- IAS 37 Provizioane, datorii contingente și active contingente (Amendamente) indică în mod exact care sunt costurile pe care o societate le include atunci când determină costul aferent îndeplinirii unui contract cu scopul de a evalua dacă un contract este oneros.
- Îmbunătățirile anuale 2018-2020 aduc modificări minore la IFRS 1 Adoptarea pentru prima dată a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, IFRS 9 Instrumente financiare, IAS 41 Agricultură și la Exemplele ilustrative care însoțesc IFRS 16 Contracte de leasing.

Conducerea a estimat că implementarea acestui amendament nu va avea influența semnificativă asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 16 Contracte de leasing - Concesii privind chiria legate de COVID-19 după data de 30 iunie 2021 (Amendament)

Amendamentul se aplică pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 aprilie 2021 și aplicarea timpurie este permisă, inclusiv în cadrul situațiilor financiare care nu au fost încă autorizate pentru a fi emise până la data emiterii amendamentului. În martie 2021, Consiliul a modificat condițiile soluției practice prevăzută în IFRS 16, care acordă locatarilor scutiri de la aplicarea cerințelor din IFRS 16 referitoare la modificarea contractelor de leasing pentru concesiile privind chiria care apar ca o consecință directă a pandemiei de COVID-19. Ca urmare a amendamentului, soluția practică se aplică în prezent pentru concesiile privind chiria pentru care orice reducere a plăților de leasing afectează doar plățile datorate inițial la 30 iunie 2022 sau înainte de această dată, dacă sunt îndeplinite celelalte condiții pentru aplicarea soluției practice.

Conducerea a estimat că implementarea acestui amendament nu va avea influența semnificativă asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare și Declarația practică IFRS nr. 2 : Prezentarea politicilor contabile (Amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023 și aplicarea timpurie este permisă. Amendamentele oferă îndrumare pentru aplicarea raționamentelor cu privire la materialitate în cadrul prezentărilor de informații referitoare la politicile contabile. În special, amendamentele la IAS 1 înlocuiesc cerința de prezentare a politicilor contabile „semnificative” cu o cerință de prezentare a politicilor 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 prezentările de informații referitoare la politicile contabile. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat că implementarea acestui amendament nu va avea influența semnificativă asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IAS 8 Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori: Definiția estimărilor contabile (Amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 ianuarie 2023,

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

aplicarea timpurie este permisă și se aplică modificărilor politicilor contabile și modificărilor estimărilor contabile care au loc la sau după data de începere a perioadei respective. Amendamentele introduc o nouă definiție a estimărilor contabile, definite ca sume monetare în situațiile financiare care sunt supuse incertitudinii de măsurare. De asemenea, amendamentele clarifică ce reprezintă modificările estimărilor contabile și cum diferă acestea de modificările politicilor contabile și de corectarea erorilor. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat că implementarea acestui amendament nu va avea influență semnificativă asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IAS 12 Impozite pe profit: Impozitul amânat aferent activelor și datoriilor care rezultă dintr-o tranzacție unică (Amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023 și aplicarea timpurie este permisă. În mai 2021, Consiliul a emis amendamente la IAS 12, care reduc domeniul de aplicare al excepției privind recunoașterea inițială prevăzută în IAS 12 și specifică modul în care societățile ar trebui să contabilizeze impozitul amânat pentru tranzacții cum ar fi contractele de leasing și obligațiile de dezafectare. Conform amendamentelor, excepția privind recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor care, la recunoașterea inițială, dau naștere la diferențe temporare deductibile și impozabile egale. Se aplică numai dacă recunoașterea unui activ de leasing și a unei datorii de leasing (sau a unei datorii de dezafectare și a unui activ de dezafectare) dau naștere la diferențe temporare deductibile și impozabile care nu sunt egale. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat că implementarea acestui amendament nu va avea influență semnificativă asupra situațiilor financiare ale Societății.

## 8. IMOBILIZĂRI CORPORALE

### Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	<u>Terenuri și clădiri</u>	<u>Mașini, echipamente și mijloace de transport</u>	<u>Mobilier și instalații</u>	<u>Active aflate în construcție</u>	<u>Total</u>
<b>Cost / evaluare</b>					
<b>Sold la 1 ianuarie 2021</b>	<b>17.295</b>	<b>3.051</b>	<b>1.214</b>	<b>286</b>	<b>21.846</b>
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	-	-	-	-	-
<b>Sold la 31 decembrie 2021</b>	<b>18.846</b>	<b>3.520</b>	<b>1.269</b>	<b>8.360</b>	<b>31.995</b>
<b>Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate</b>					
<b>Sold la 1 ianuarie 2021</b>	<b>13.938</b>	<b>2.597</b>	<b>1.067</b>	<b>-</b>	<b>17.602</b>
Amortizarea în cursul anului	372	202	68	-	642
(Reluarea)/Pierderi din depreciere	(181)	-	-	-	(181)
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(228)	(2)	-	(230)
<b>Sold la 31 decembrie 2021</b>	<b>14.129</b>	<b>2.571</b>	<b>1.133</b>	<b>-</b>	<b>17.833</b>
<b>Valori contabile</b>					
<b>La 1 ianuarie 2021</b>	<b>3.357</b>	<b>452</b>	<b>148</b>	<b>286</b>	<b>4.244</b>
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>4.718</b>	<b>949</b>	<b>136</b>	<b>8.360</b>	<b>14.162</b>

**8. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)**

**Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale**

	<u>Terenuri și clădiri</u>	<u>Mașini, echipamente și mijloace de transport</u>	<u>Mobilier și instalații</u>	<u>Active aflate în construcție</u>	<u>Total</u>
<b>Cost / evaluare</b>					
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>	<b>16.129</b>	<b>2.989</b>	<b>1.154</b>	<b>278</b>	<b>20.550</b>
Achiziții	1.269	88	65	348	1.770
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	(50)	(26)	(5)	(340)	(421)
Modificări în valoarea justă ca urmare a reevaluării	(53)	-	-	-	(53)
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>	<b>17.295</b>	<b>3.051</b>	<b>1.214</b>	<b>286</b>	<b>21.846</b>
<b>Amortizare cumulată și pierderi din deprecieri cumulate</b>					
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>	<b>10.825</b>	<b>2.406</b>	<b>1.010</b>	<b>-</b>	<b>14.241</b>
Amortizarea în cursul anului	1.080	216	58	-	1.354
(Reluarea)/Pierderi din deprecieri	2.058	-	-	-	2.058
Amortizarea acumulată a cedărilor	(25)	(25)	(1)	-	(51)
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>	<b>13.938</b>	<b>2.597</b>	<b>1.067</b>	<b>-</b>	<b>17.602</b>
<b>Valori contabile</b>					
<b>La 1 ianuarie 2020</b>	<b>5.305</b>	<b>582</b>	<b>144</b>	<b>278</b>	<b>6.309</b>
<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>3.357</b>	<b>454</b>	<b>147</b>	<b>286</b>	<b>4.244</b>

## **8. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)**

Terenuri și clădiri:

În cursul anului 2021, s-au achiziționat active (terenuri și clădiri) în valoare de 1.201 mii lei, reprezentate de un teren în Comuna Peștera, jud. Constanța, pe care a fost construit un panou publicitar.

În anul 2021 s-a recepționat panoul publicitar situat în Comuna Peștera, jud. Constanța. Valoarea acestuia a fost de 452 mii lei. Construcția a fost transferată din categoria activelor în curs de execuție în luna octombrie când a fost semnat procesul verbal de recepție.

În 2021, Societatea a vândut către Asociația de proprietari Class din orașul Voluntari, jud. Ilfov, mai multe parcele de teren cu o suprafață totală de 13.587 mp, reprezentând drumuri și alte spații comune. Valoarea de vânzare a fost de 25 mii lei.

Amortizarea înregistrată în cursul anului pentru construcțiile deținute este de 372 mii lei, metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

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

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

În anul 2021, achizițiile de mașini, echipamente și mijloace de transport au fost în valoare de 697 mii lei, din care 530 mii lei este rețeaua electrică exterioară a blocului SM40D și restul reprezintă echipamente pentru birou (laptopuri, telefoane, servere, etc). Ieșirile de imobilizări reprezintă 6 (șase) autoturisme amortizate integral care au fost vândute.

Mobilier și instalații:

În anul 2021, s-au achiziționat mobilier și instalații în valoare de 57 mii lei. Amortizarea în valoare de 58 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

Active aflate în construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate în construcție a crescut în anul 2021 cu 8.547 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății. Această clădire va fi finalizată în anul 2022.

În valoarea imobilizărilor corporale în curs de construcție au fost capitalizate costuri financiare în valoare de 16 mii lei.

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

## 9. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare	2021	2020
<b>Sold la 1 ianuarie</b>	<b>456.768</b>	<b>383.285</b>
Intrări prin achiziție	28.901	3.504
Intrări (Transfer din stocuri)	-	5.981
Ieșiri (Transfer în stocuri)	(2.899)	(330)
Ajustări de valoare	2.548	
Vânzări și scoateri din evidență	(5.321)	-
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	86.761	64.328
<b>Sold la 31 decembrie</b>	<b>568.758</b>	<b>456.768</b>

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

### Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	31 decembrie 2021		31 decembrie 2020	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	200.719	228.431	210.209	207.789
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	157.961	26.322	137.399
Teren Bd. Ghencea–Bd. Timișoara (București)	258.895	128.106	258.925	105.908
<b>Total</b>	<b>485.038</b>	<b>514.498</b>	<b>495.456</b>	<b>451.096</b>

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 26.

În valoarea imobilizărilor în curs de dezvoltare a fost capitalizată dobânda și diferențe de curs valutar aferente împrumuturilor generale în valoare de 1.261 mii lei.

### Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2021 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 2021. 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.

**9. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)**

**Tehnici de evaluare**

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

<b>Activ</b>	<b>Principalii parametrii la 31 decembrie 2021</b>	<b>Principalii parametrii la 31 decembrie 2020</b>
Teren Greenfield Băneasa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 250 - 450 EUR/mp</li> <li>Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -47% reducere la +18% premium</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 170 EUR/mp - 300 EUR/mp</li> <li>Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -30% reducere la +40% premium</li> </ul>
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 814 EUR/mp - 2.348 EUR/mp</li> <li>Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +55% premium</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 1.327 - 2.600 EUR/mp</li> <li>Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -5% până la -50%</li> <li>Adițional, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicată pe o perioadă de 2 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor</li> </ul>
Teren Blvd. Ghencea - Timișoara	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 90 - 150 EUR/mp</li> <li>Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 100 - 150 EUR/mp</li> <li>Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -3% până la -30%</li> </ul>

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2021 a terenurilor gajate este în valoare de 156.709 mii lei (31 decembrie 2020: 153.133 mii lei).

## 10. STOCURI

	<b>31 decembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
Produse finite și produse destinate revânzării	28.208	14.587
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	92.742	97.042
- Costuri de dezvoltare și construcție	142.631	36.298
	<b>268.291</b>	<b>147.927</b>

Stocurile sunt reprezentate de:

	<b>31 decembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
Proiect rezidențial Greenfield	193.011	110.650
Teren și costuri de dezvoltare Constanța	60.834	31.591
Alte stocuri	14.446	5.686
	<b>268.291</b>	<b>147.927</b>

Terenurile cu o valoare contabilă de 92.742 mii lei la 31 decembrie 2021 (2020: 97.042 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 27.281 mii lei la 31 decembrie 2021 (2020: 14.587 mii lei) se referă în totalitate la apartamentele deținute spre vânzare de către Societate.

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2021 a stocurilor de produse finite gajate este de 12.404 mii lei.

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 2021 este 167 mii lei.

O parte din proiectul Greenfield (construcția blocurilor Z1, Z2 și D6) este finanțată de First Bank. Dobânda capitalizată în cursul anului 2021 în valoarea proiectelor este de 352 mii lei.

Conform prevederilor IAS23, costul aferent imprumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată ținând cont de totalul imprumuturilor generale obținute de Societate. Valoarea dobânzii și a diferențelor de curs capitalizate în valoarea proiectelor în curs este de 5.636 mii lei.

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

**11. ACTIVE FINANCIARE**

	<b>31 decembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
Interese în entități afiliate și asociații	64.565	66.473
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate și asociații	(8.023)	(8.133)
	<b>56.542</b>	<b>58.340</b>

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociați:

<b>31 decembrie 2021</b>				
	<b>Procent deținere</b>	<b>Valoarea brută</b>	<b>Depreciere</b>	<b>Valoare contabilă</b>
Actual Invest House	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
<b>Total subsidiare</b>		<b>64.565</b>	<b>(8.023)</b>	<b>56.542</b>
<b>31 decembrie 2020</b>				
	<b>Procent deținere</b>	<b>Valoarea brută</b>	<b>Depreciere</b>	<b>Valoare contabilă</b>
Actual Invest House	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%	1	-	1
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	1	-	1
<b>Total subsidiare</b>		<b>64.324</b>	<b>(8.133)</b>	<b>56.192</b>
Star Residence	22%	2.149	-	2.149
<b>Total asociați</b>		<b>2.149</b>	<b>-</b>	<b>2.149</b>
<b>Total subsidiare și asociați</b>		<b>66.473</b>	<b>(8.133)</b>	<b>58.340</b>

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

## **11. ACTIVE FINANCIARE (continuare)**

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

- a) Actual Invest House S.R.L, o societate care oferă servicii de administrare și întreținere proiectele rezidențiale si comerciale deținute de grupul Impact.
- b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală. Pentru investițiile făcute de Clearline Development & Management S.R.L. în realizarea proiectului Lomb din Cluj, compania de proiect are un litigiu (vezi nota 26) 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 imobiliara a fost înființată în decembrie 2019. Aceasta societate urmează să dezvolte proiectul Greenfield Copou pe terenul deținut în Iași.
- g) Greenfield Copou Residence Phase II SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- h) Greenfield Property Management SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- i) Greenwise Property SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara a fost înființată în anul 2021.
- j) Star Residence Invest S.A., o societate care are obiect principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare unde Impact deținea la finalul anului 2020 un procent de 22%.

Star Residence SA este o societate privată înființată la 7 octombrie 2020 fiind deținută 100% de către Societate. La data de 23 decembrie 2020, 77,62% din acțiunile Star Residence SRL au fost cedate unor investitori privați, iar la data de octombrie 2021 toate acțiunile deținute la

**11. ACTIVE FINANCIARE (continuare)**

Star Residence SRL au fost vândute, astfel încât, la 31.12.2021 IMPACT nu mai deține acțiuni la Star Residence SA (a se vedea Nota 27).

**12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE**

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31-Dec-21	31-Dec-20	31-Dec-21	31-Dec-20
Creanțe comerciale	6.063	3.970	-	-
Creanțe de la subsidiare	92.012	125.937	-	-
Debitori diverși	3.238	517	-	-
Creanțe împotriva Statului	7.008	1.044	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	10.817	4.847	-	-
Alte creanțe	4.535	4.596	-	-
	<b>123.674</b>	<b>140.911</b>	-	-

Societatea a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare brută de 1.790 mii lei (2020: 2.384 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creante neincasate:

Sold la 01.01.2021	2.384
Reversare provizion (creante incasate)	(1.371)
Constituire provizion nou	776
Sold la 31.12.2021	1.790

La 31 decembrie 2021, societatea nu are creanțe comerciale și/sau alte creanțe gajate.

**13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Conturi curente	36.162	52.047
Numerar	9	8
Avansuri de numerar	-	9
	<b>36.171</b>	<b>52.065</b>

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, soldul de 553 mii lei reprezintă numerar restricționat.

#### 14. CAPITAL SOCIAL

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Capital subscris vărsat	393.750	265.000
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	<u>7.464</u>	<u>7.464</u>
	<b><u>401.214</u></b>	<b><u>272.464</u></b>

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

	<u>31 decembrie 2021</u> %	<u>31 decembrie 2020</u> %
Gheorghe Iaciu	59.97%	59.41%
Andrici Adrian	15.98%	15.98%
SWISS CAPITAL	12.45%	12.53%
Alți acționari	<u>11.60%</u>	<u>12.08%</u>
	<b><u>100%</u></b>	<b><u>100%</u></b>

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.

Adunările Generale ale acționarilor întrunite în data de 19.04.2021 și 21.04.2021 au decis modificări ale capitalului social după cum urmează:

- Reducerea capitalului social de la 265.000.000 lei la 262.500.000 lei prin reducerea numărului de acțiuni de la 265.000.000 acțiuni la 262.500.000 acțiuni ca urmare a anularii unui număr de 2.500.000 acțiuni proprii, achiziționate de Societate;
- Majorarea capitalului social cu 131.250.000 lei prin încorporarea primelor de capital în cuantum de 69.487.043 lei și rezultatul reportat din anul 2020 în cuantum de 61.762.957 lei. Majorarea capitalului s-a realizat prin emiterea unui număr 131.250.000 de noi acțiuni acordate gratuit deținătorilor de acțiuni de la data de 25 iunie 2021 (1 acțiune gratuită pentru 2 acțiuni deținute);
- Divizarea acțiunilor rezultate în urma operațiunilor de mai sus (393.750.000 acțiuni) și a valorii nominale a acțiunilor în raport de divizare 1:4.

Procesul de modificare a capitalului social, așa cum a fost decis la AGA din 21.04.2021, a fost început în luna iunie 2021 și a fost finalizat la începutul lunii iulie 2021. La data de 5 iulie 2021, capitalul social al Impact Developer & Contractor era format dintr-un număr de 1.575.000.000 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,25 lei / acțiune.

În data de 20.08.2021 Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor Societății a aprobat delegarea și

#### **14. CAPITAL SOCIAL (continuare)**

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.

#### **Dividende**

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2021, Societatea nu a declarat dividende.

#### **15. ACȚIUNI PROPRII**

În AGEA din data de 28.04.2020, a fost aprobată răscumpărarea unui număr maxim de 10.000.000 (zece milioane) de acțiuni, pentru o perioadă de maximum 18 luni de la data publicării rezoluției în Monitorul Oficial al României, reprezentând maximum 0,63% din capitalul social subscris și plătit la data soluționării.

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 IMPACT achiziționate pe piață, pentru a satisface opțiunile și cotele condiționate acordate în cadrul planurilor de opțiuni de acțiuni ale Societății.

La 31 decembrie 2021, Societatea are în sold 1.370.920 acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 841 mii lei (2020: 2.675 mii lei). În 2021, Societatea a acordat un număr de 2.572 mii acțiuni angajaților, directorilor și membrilor CA.

#### **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.

**16. ÎMPRUMUTURI (continuare)**

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Împrumuturi bancare garantate	56.264	-
Obligațiuni emise	32.566	148.396
	<b>88.830</b>	<b>148.396</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	23.933	-
Obligațiuni emise	121.556	-
Împrumuturi pe termen scurt	-	2.215
	<b>145.489</b>	<b>2.215</b>

**Termenii și scadențele împrumuturilor**

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

<u>Creditor</u>	<u>Moneda</u>	<u>Scadență</u>	<u>Valoarea creditului, în moneda originală</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2021*</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2020*</u>
Credit Value Investments	EUR	11.01.2022	12.000	61.535	59.896
Obligațiuni listate la Bursa de Valori București S.A	EUR	19.12.2022	12.525	59.975	58.225
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	32.612	32.093
<b>Total obligațiuni</b>				<b>154.122</b>	<b>150.214</b>
Libra Internet Bank	RON	17.06.2021	19.700	-	397
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	-
CEC Bank	RON	27.01.2023	3.500	1.633	-
Garanti BBVA	EUR	15.06.2024	4.250	21.030	-
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4.000	13.470	-
<b>Total împrumuturi bancare</b>				<b>80.197</b>	<b>397</b>
<b>Total</b>				<b>234.319</b>	<b>150.611</b>

\* Inklusiv soldul dobânzilor de plata, unde este cazul

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). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 și au fost scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii. În data de 01 februarie 2021, Societatea a semnat un acord

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

## **16. ÎMPRUMUTURI (continuare)**

de prelungire a maturității pentru suma de 6.000 mii euro până la data scadentă a obligațiunilor, respectiv ianuarie 2022. Obligațiunile au fost rambursate pe 11 ianuarie 2022.

Tot în 2017 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 fixa de 5,75% denuminate 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 dobânda fixă de 6,4% p.a., plătită semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societate cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani și sunt listate pe Piața Reglementată a BVB începând cu data de 25.03.2021.

În februarie 2021, Societatea a contractat doua credite denuminate în EUR și lei de la First Bank S.A., în vederea dezvoltării proiectului Panoramic din complexul rezidențial Greenfield Băneasa Residence din București. Prima facilitate de credit este în valoare de 5.921 mii EUR și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea 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 doua credite denuminate în EUR și lei de la CEC Bank SA., în vederea dezvoltării proiectului Boreal Plus din Constanța. Prima facilitate de credit este în valoare de 9.880 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea a doua în valoare de 3.500 mii RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordării.

În noiembrie 2021 Societatea a contractat un credit 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.

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

**17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII**

	<b>31 decembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Garanții	5.514	510
	<b>5.514</b>	<b>510</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Datorii comerciale	21.373	3.373
Avansuri primite de la clienți	28.149	6.086
Dividende de plată	187	200
Datorii în relație cu părți afiliate	(145)	67
Alte datorii	7.998	6.495
	<b>57.563</b>	<b>16.221</b>

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.

În perioada de raportare curentă nu au existat venituri recunoscute aferente obligațiilor de îndeplinire respectate într-un exercițiu anterior.

**18. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI**

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

Provizioanele în valoare de 1.288 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
- 122 mii lei pentru concedii neefectuate
- 895 mii lei pentru volumul de apă deversată în conducta orașului Otopeni, care urmează să fie facturată când vor fi validate măsurătorile de volum.

**19. VENITURI**

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și terenuri	27.844	108.084
Alte venituri	548	1.842
	<b>28.392</b>	<b>109.926</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Venituri nete din chirii		
Venituri din chirii	503	442
Venituri din refacturarea utilităților	3.218	4.219
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietățile închiriate	(2.696)	(3.364)
	<b>1.025</b>	<b>1.297</b>

La data emiterii acestor situații financiare, Societatea a înregistrat vânzări pentru 42 de apartamente în Greenfield Băneasa, o vilă în cartierul Boreal din Constanța. De asemenea, Bergamot Development, una dintre subsidiarele IMPACT a vândut 140 de apartament în Luxuria Domenii Residence. Un numar de 225 de apartamente sunt pre-vândute în cartierele Greenfield Băneasa, Luxuria Domenii Residence și Boreal Plus. La 31.12.2021 erau semnate 335 de pre-vânzări pentru proiectul Greenfield Băneasa și 62 de prevânzări pentru proiectul Boreal Plus.

**20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Consumabile	389	373
Servicii prestate de terți	7.873	7.353
Costuri cu personalul	11.021	11.434
	<b>19.283</b>	<b>19.160</b>

**21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Alte venituri din exploatare	(1.215)	(1.731)
Cheltuieli cu chiriile	490	439
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	(100)	(40)
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	(196)	(39)
Alte cheltuieli din exploatare	4.225	2.337
	<b>3.204</b>	<b>966</b>

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

**22. COSTURI/VENITURI FINANCIARE**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cheltuieli cu dobânzile	4.251	7.647
Venituri din dobânzi	(6.738)	(6.432)
Rezultat din schimbul valutar	1.704	2.185
Câștig la cedarea filialelor/asociaților	(1.729)	(4.725)
Rezultat net din Vânzarea de investiții financiare	(54)	(671)
	<u>2.565</u>	<u>(1.995)</u>

**23. IMPOZIT PE PROFIT**

*(i) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	13.190	9.249
Impozit pe profit curent	-	5.582
<b>Total cheltuieli cu impozitele</b>	<u>13.190</u>	<u>14.834</u>

*(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective*

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
<b>Profit înainte de impozitare</b>		<u>78.039</u>		<u>84.081</u>
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locală a entității	-16%	(12.486)	-16%	(13.453)
Cheltuieli și ajustări nedeductibile	4%	2.821	7%	6.230
Venituri neimpozabile	-5%	(3.525)	-9%	(7.611)
Recunoașterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior	-	-	-	-
	<u>-17%</u>	<u>(13.190)</u>	<u>-18%</u>	<u>(14.834)</u>

**23. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)**

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

	31 decembrie 2021		31 decembrie 2020	
	Diferențe temporare cumulative	Datorii/ (creanțe) privind impozitul amânat	Diferențe temporare cumulative	Datorii/ (creanțe) privind impozitul amânat
Imobilizări corporale	(1.394)	(223)	(2.417)	(387)
Investiții imobiliare	448.939	71.830	365.207	58.433
Stocuri	(14.644)	(2.343)	(8.054)	(1.289)
Creanțe comerciale și alte creanțe	(4.838)	(774)	(5.005)	(801)
	<b>428.063</b>	<b>68.490</b>	<b>349.731</b>	<b>55.956</b>
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat	-	-	(4.101)	(656)
	<b>428.063</b>	<b>68.490</b>	<b>345.630</b>	<b>55.300</b>

**23. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)**

**(i) Mișcări în soldurile impozitului amânat**

	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Sold la 31 decembrie		
				Net	Active	Datorii
<b>2021</b>						
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	
Investiții imobiliare	59.296	13.260	(70)	72.486		72.486
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	(774)	(774)	
Stocuri	(2.343)	-	-	(2.343)	(2.343)	
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
<b>(Creanțe)/ datorii fiscale nete</b>	<b>55.300</b>	<b>13.260</b>	<b>(70)</b>	<b>68.490</b>	<b>(3.996)</b>	<b>72.486</b>
				Sold la 31 decembrie		
	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
<b>2020</b>						
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	
Investiții imobiliare	50.048	9.249	-	59.296		59.297
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	(774)	(774)	
Stocuri	(2.343)	-	-	(2.343)	(2.343)	
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
<b>(Creanțe)/ datorii fiscale nete</b>	<b>46.051</b>	<b>9.249</b>	<b>-</b>	<b>55.300</b>	<b>(3.996)</b>	<b>59.297</b>

## 24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusă 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 2021	31 decembrie 2020
Creanțe comerciale și alte creanțe	11	119.207	140.911
Numerar și echivalente de numerar	13	36.171	52.065
		<b>155.378</b>	<b>192.976</b>

#### 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.

**24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**

**(a) Riscul de credit (continuare)**

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

	<b>31 decembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
România	119.207	140.911
	<b>119.207</b>	<b>140.911</b>

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	<b>31 decembrie 2021</b>			<b>31 decembrie 2020</b>		
	<b>Valoarea brută</b>	<b>Ajustare pentru depreciere</b>	<b>Valoarea netă</b>	<b>Valoarea brută</b>	<b>Ajustare pentru depreciere</b>	<b>Valoarea netă</b>
Neajunse la scadență	44.297	-	44.297	133.608	-	133.608
Restanțe între 1–30 zile	44.331	-	44.331	210	-	210
Restanțe între 31–90 zile	13.933	-	13.933	2.803	-	2.803
Restanțe între 91–120 zile	10.133	-	10.133	3.832	-	3.832
Restanțe între 121–365 zile	6.267	(371)	5.896	221	(93)	128
Restanțe mai mari de un an	3.166	(2.549)	617	2.621	(2.291)	330
	<b>122.127</b>	<b>(2.920)</b>	<b>119.207</b>	<b>143.295</b>	<b>(2.384)</b>	<b>140.911</b>

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2021 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.

## **24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**

### **Numerar și echivalente de numerar**

La 31 decembrie 2021, Societatea a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 37.901 mii lei (31 decembrie 2020: 52.065 mii RON), 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.

**24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**

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>
<b>31 decembrie 2021</b>						
Împrumuturi	234.319	234.319	145.488	56.264	32.566	-
Datorii comerciale și alte datorii	63.077	63.067	-	63.067	-	-
	<b>297.396</b>	<b>297.386</b>	<b>145.488</b>	<b>119.331</b>	<b>32.566</b>	-
Estimări de dobânzi viitoare	<b>19.620</b>	<b>19.620</b>	<b>8.852</b>	<b>4.077</b>	<b>6.692</b>	-
<b>Total</b>	<b>317.006</b>	<b>317.006</b>	<b>154.340</b>	<b>123.408</b>	<b>39.258</b>	-

	<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>
<b>31 decembrie 2020</b>						
Împrumuturi	150.611	150.611	2.215	116.348	-	32.048
Datorii comerciale și alte datorii	16.730	16.730	16.220	510	-	-
	<b>167.341</b>	<b>167.341</b>	<b>18.435</b>	<b>116.858</b>	-	<b>32.048</b>
Estimări de dobânzi viitoare	<b>20.028</b>	<b>20.028</b>	<b>8.916</b>	<b>4.960</b>	<b>6.152</b>	<b>1.880</b>
<b>Total</b>	<b>187.369</b>	<b>187.369</b>	<b>27.351</b>	<b>121.818</b>	<b>6.152</b>	<b>1.880</b>

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

**24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**

**(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 prind expunerea Societății la riscul valutar raportat conducerii Societății în baza politicii de gestionare a riscului este următorul:

**31 decembrie 2021**

-sumele în mii lei-

**Active monetare**

Numerar și echivalente de numerar

3.826

**3.826**

**Datorii monetare**

Împrumuturi

230.955

**230.955**

**Expunere netă**

**227.130**

**31 decembrie 2020**

**Active monetare**

Numerar și echivalente de numerar

48.024

**48.024**

**Datorii monetare**

Împrumuturi

150.214

**150.214**

**Expunere netă**

**102.191**

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

**24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**

**(c) Riscul de piață (continuare)**

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

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>Mediu pentru 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>Mediu pentru 2020</u>
EUR	4,9481	4,9204	4,8694	4,8371

*Analiza de senzitivitate*

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 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.

	<u>31 decembrie 2021</u>			<u>31 decembrie 2020</u>		
	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Efectul deprecierii</u>	<u>Efectul aprecierii</u>	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Efectul deprecierii</u>	<u>Efectul aprecierii</u>
Active și datorii monetare EUR	<u>(227.130)</u>	<u>22.713</u>	<u>(22.713)</u>	<u>(102.191)</u>	<u>10.219</u>	<u>(10.219)</u>

**24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**

Analiza de senzitivitate (continuare)

Riscul de rată a dobânzii

	31 decembrie 2021				31 decembrie 2020			
	Valoare contabilă	Rată variabilă	Rată fixă	Nepurtătoare de dobândă	Valoare contabilă	Rată variabilă	Rată fixă	Nepurtătoare de dobândă
<b>Active monetare</b>								
Creanțe comerciale și alte creanțe	123.674	-	123.674	-	140.911	-	140.911	-
Numerar și echivalente de numerar	36.170	-	36.170	-	52.065	-	52.065	-
	<b>159.844</b>	<b>-</b>	<b>159.844</b>	<b>-</b>	<b>192.976</b>	<b>-</b>	<b>192.976</b>	<b>-</b>
<b>Datorii monetare</b>								
Împrumuturi	234.319	230.955	3.364	-	150.611	397	150.214	-
Datorii comerciale și alte datorii	63.077	-	-	63.077	16.730	-	-	16.730
	<b>297.396</b>	<b>230.955</b>	<b>3.364</b>	<b>63.077</b>	<b>167.341</b>	<b>397</b>	<b>150.214</b>	<b>16.730</b>

## 24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

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 2021	31 decembrie 2020
<b>Instrumente cu rată fixă</b>		
Active financiare	-	-
Datorii financiare	(3.364)	(150.214)
	<b>(3.364)</b>	<b>(150.214)</b>
<b>Instrumente cu rată variabilă</b>		
Datorii	(230.955)	(15.029)
	<b>(230.955)</b>	<b>(15.029)</b>

### *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 2021, 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:

## **26. CONTINGENTE (continuare)**

### **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 părâtă, rezultat din executarea proiectului „Cartierul 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 așteaptă 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”).

## **26. CONTINGENTE (continuare)**

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 onorarii 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. Urmatorul 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, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6 ("Terenul"), astfel cum este identificat în documentația cadastrală nr. 6515/2/6/1, care a stat la baza intabulării în Cartea Funciară nr. 59472, deschisă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6.

Societatea a apreciat că se impune formularea unei astfel de acțiuni în vederea consolidării titlului său de proprietate asupra Terenului față de împrejurarea că titlul autorului inițial, respectiv Titlului 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.

## 26. CONTINGENTE (continuare)

### 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:

	<b>Țara de origine</b>	<b>Obiectul de activitate</b>
Clearline Development and Management S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Actual Invest House 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	România	Dezvoltare imobiliară

**27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIATE (continuare)**

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru anii încheiați la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020.

	Tranzacții pentru anul încheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2021	2020	2021	2020
<b>Vânzarea de bunuri și servicii</b>				
<b>Subsidiară/filială</b>				
Actual Invest House	44	50	43	10
Clearline Development and Management	6	6	73	121
Bergamot Developments	486	1.172	329	1.740
Bergamot Developments Phase II	308	6	361	-
Impact Finance Developments	16	31	2	2
Greenfield Copou Residence	6	6	336	316
Greenfield Copou Residence Phase II	6	-	7	-
Greenfield Property Management	4	-	5	-
Greenwise Development	6	-	7	-
	<b>882</b>	<b>1.273</b>	<b>1.163</b>	<b>2.189</b>

	Valoarea tranzacțiilor pentru anul încheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2021	2020	2021	2020
<b>Achiziții de bunuri și servicii</b>				
<b>Subsidiară/filială</b>				
Actual Invest House	1.043	1.159	145	124
Clearline Development and Management	1	6	1	1
	<b>1.044</b>	<b>1.165</b>	<b>146</b>	<b>125</b>

	Sold la 31 decembrie	
	2021	2020
<b>Împrumuturi acordate</b>		
<b>Subsidiară/filială</b>		
Clearline Development and Management	85	80
Bergamot Developments	-	56.526
Bergamot Developments Phase II	39.347	34.642
Impact Finance	-	-
Greenfield Copou Residence	43.240	18.546
	<b>82.672</b>	<b>109.794</b>

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

**27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIAȚE (continuare)**

	<b>Sold la 31 decembrie</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor</b>		
<b>Subsidiară/filială</b>		
Clearline Development and Management	13	7
Bergamot Developments	140	7.847
Bergamot Developments Phase II	5.406	3.707
Greenfield Copou Residence	2.489	421
	<b>8.048</b>	<b>11.982</b>
<b>Valoarea tranzacțiilor pentru anul încheiat la</b>		
	<b>31 decembrie</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Venituri din dobânzi</b>		
<b>Subsidiară/filială</b>		
Clearline Development and Management	5	7
Bergamot Developments	2.256	7.847
Bergamot Developments Phase II	2.402	3.707
Greenfield Copou Residence	2.070	421
	<b>6.733</b>	<b>11.982</b>

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

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

Remunerațiile pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021 ale administratorilor și ale Consiliului de Administrație, care constituie personalul cheie de conducere al Societății, sunt detaliate în raportul de remunerare care este prezentat împreună cu aceste situații financiare.

În cursul anului 2021, Societatea a acordat un număr de 2.572 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație, evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării.

**28. VANZAREA UNEI FILIALE**

La data de 7 octombrie 2020, Societatea l a înființat o filială, Star Residence SA, al cărei principal obiect de activitate este dezvoltarea imobiliara. Capitalul social al filialei s-a constituit prin aportul în natură a unor investiții imobiliare aflate în patrimoniul Societății. Investițiile imobiliare aduse ca aport au constat în 14 apartamente și 26 locuri de parcare având o valoare contabilă de 4.791 mii lei. În vederea constituirii capitalului social al societății nou înființate evaluatorul Colliers a stabilit valoarea justă a aportului la valoarea de 9.610 mii lei, rezultând un câștig din aprecierea valorii juste de 4.819 mii lei.

**28. VANZAREA UNEI FILIALE (continuare)**

La data de 23 decembrie 2020, Societatea a vândut 77,62% din acțiunile deținute în Star Residence SA către o terță parte la valoarea de 8.123 mii lei.

Situația rezultatului perioadei pentru Star Residence SA pentru anul 2020 este prezentată mai jos:

	<b>2020</b>
Venituri	204
Cheltuieli	(61)
<b>Rezultatul perioadei</b>	<b>143</b>

Profitul din filiala vândută în sumă de 143 mii lei este atribuibil în totalitate acționarilor Societății.

Efectul vânzării subsidiarei Star Residence SA asupra poziției financiare a Societății este prezentat mai jos:

Investiții imobiliare	5,244
Imobilizări necorporale	81
Creanțe comerciale și alte creanțe	1,792
Numerar și echivalente de numerar	(273)
Împrumuturi	1.818
Datorii comerciale și alte datorii	110
<b>Active nete</b>	<b>5.462</b>
<b>Contravaloare primită în numerar</b>	<b>8.123</b>

**Câștigul din vânzarea subsidiarei**

Contravaloare primită în numerar	8.123
Investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență	2.158
Activ net derecunoscut	(5.462)
<b>Câștigul din vânzarea subsidiarei</b>	<b>4.819</b>

Investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență	8.123
Activ net derecunoscut	(273)
<b>Fluxuri nete de trezorerie din vânzarea subsidiarei</b>	<b>7.850</b>

În octombrie 2021, Grupul a vândut toate acțiunile deținute la Star Residence SA. La 31.12.2021, Grupul nu mai deține participații în Star Residence SA.

## **29. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI**

În anul 2021, Societatea a acordat un număr de 2.572 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație, evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării. Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 1.675 mii lei (1.39 lei/acțiune).

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.

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. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Conducerea Societății prezintă următoarele evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2021, până la data aprobării acestor situații financiare consolidate, care nu necesită ajustarea lor:

a) Plata obligațiilor CVI – În Ianuarie 2022, Societatea a plătit împrumutul din obligațiuni acordat de Credit Value Investment, în valoare de 12.000 mii EUR, cu o rată a dobânzii de 6%.

b) Majorare de capital prin plasament privat. În urma majorării capitalului social prin plasament privat, finalizată în data de 21.01.2022, Consiliul de Administrație, întrunit în data de 25.01.2022, a anunțat următoarele: au fost subscrise 84.231.295 acțiuni noi, în suma totală de 58.961.906,50 lei.

Prin urmare, 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.

c) Litigiul cu Asociația Greenfield - pronunțarea instanței în dosarul nr. 5856/3/2021, aflat pe rolul Tribunalului București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, în care Societatea are calitatea de Pârâtă, Reclamanta fiind ASOCIATIA LOCUITORILOR CARTIERULUI GREENFIELD.

Obiectul dosarului a fost suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/08.12.2019 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.

Tribunalul București a pronunțat Hotărârea nr. 568 din data de 04 februarie 2022: În temeiul art. 408 Cod procedură civilă, respinge cererea ca urmare a renunțării reclamantei la însuși dreptul pretins. Hotărârea a fost cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

d) 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.

**30. EVENIMENTE ULTERIOARE (continuare)**

Societatea consideră aceste evenimente ca evenimente neajustate 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 individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acestora de către:

---

**Constantin Sebeșanu,**  
Director General

---

**Claudiu Bistriceanu,**  
Director Financiar

---

**Iuliana Mihaela Urdă,**  
Președintele CA

## 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, Soseaua Bucuresti-Ploiesti, nr.172-176, Cladirea A, etajul 1, Willbrook Platinum Business & Convention Center, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala RO1553483, care cuprind situatia pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2021, 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 2021, 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
<b><i>Evaluarea investitiilor imobiliare (568.758 mii RON)</i></b>	
<p>Societatea detine un portofoliu de investitii imobiliare care reprezinta 53% din totalul activelor Societatii la 31 decembrie 2021.</p> <p>Evaluarea investitiilor imobiliare este unul din factorii cheie in determinarea activelor nete ale Societatii si randamentului total. 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>Impactul pandemiei de COVID-19 asupra mediului economic actual a dus la o subiectivitate crescuta si a necesitat o atentie suplimentara din partea echipei de audit, inclusiv a specialistilor nostri interni.</p> <p>Datorita importantei investitiilor imobiliare la 31 decembrie 2021 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</p>	<p>Procedurile de audit efectuate cu privire la evaluarea investitiilor imobiliare au inclus printre altele urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Am inteles la nivel detaliat procesele interne, politicile si metodologiile folosite de Conducere de pentru evaluarea investitiilor imobiliare si fluxul aferent de documentatie; o atentie sporita a fost acordata impactului pandemiei COVID-19 pentru a intelege modul in care a fost luat in considerare in ipotezele evaluarii, prin intermediul discutiilor tinute cu expertii independenti ai Conducerii si discutii suplimentare cu specialistii nostri interni in domeniul evaluarii;</li> <li>▪ Am reconciliat valorile juste inregistrate in situatiile financiare individuale cu valorile evaluate de catre specialistii independenti ai Societatii (“specialisti”);</li> <li>▪ Am testat acuratetea matematica a calculelor efectuate de specialistii externi pentru principalele ipoteze din modele, pentru un esantion din calculele acestora;</li> <li>▪ Am implicat specialistii nostri in evaluare pentru a ne asista cu: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ evaluarea, folosind cunostintele lor despre piata, si coroborarea rationamentelor legate de piata si inputurile de evaluare utilizate de specialisti, pentru toate investitiile imobiliare prezentate in situatia pozitiei financiare;</li> </ul> </li> </ul>

in notele 4, 5 si 9 ale situatiilor financiare individuale.	<ul style="list-style-type: none"><li>o evaluarea conformitatii metodelor de evaluare aplicate cu standardele de evaluare aplicabile; si</li><li>o evaluarea competentei, abilitatii si obiectivitatii specialistilor externi in evaluare.</li></ul> <p>Am evaluat daca informatiile prezentate in situatiile financiare individuale ale Societatii cu privire la investitiile imobiliare sunt adecvate.</p>
---	--

### Alte aspecte

Situatiile financiare individuale pentru anul incheiat la 31 Decembrie 2020 au fost auditate de un alt auditor care a emis o opinie nemodificata in data de 17 martie 2021.

### Alte informatii

Alte informatii includ Raportul administratorilor, 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 citi 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 fraudă, fie de eroare.

La întocmirea situațiilor financiare individuale, conducerea este responsabilă să evalueze abilitatea Societății de a-și desfășura activitatea conform principiului continuității activității și să prezinte, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și folosirea principiului continuității activității, mai puțin în cazul în care conducerea intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze activitatea sau nu are nicio alternativă reală decât să procedeze astfel.

Persoanele responsabile cu guvernanta au responsabilitatea supravegherii procesului de raportare financiară a Societății.

### **Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare individuale**

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare individuale, luate în ansamblu, nu conțin denaturări semnificative cauzate de eroare sau fraudă și de a emite un raport de audit care să includă opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, însă nu este o garanție că un audit desfășurat în conformitate cu standardele ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, atât la nivel individual sau luate în ansamblu, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor luate în baza acestor situații financiare individuale.

Ca parte a unui audit în conformitate cu standardele ISA, ne exercităm raționamentul profesional și ne menținem scepticismul profesional pe întreg parcursul auditului. De asemenea:

- ▶ Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare individuale, cauzate fie de fraudă fie de eroare, stabilim și efectuăm proceduri de audit care să răspundă acestor riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a constitui o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate include complicitate, falsuri, omisiuni intenționate, declarații false sau evitarea controlului intern.
- ▶ Înțelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate în circumstanțele date, dar nu și în scopul exprimării unei opinii asupra eficacității controlului intern al Societății.
- ▶ Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și rezonabilitatea estimărilor contabile și a prezentărilor aferente de informații realizate de către 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, prezentam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, actiunile intreprinse pentru eliminarea amenintarilor cu privire la independenta sau masurile de protectie aplicate pentru a reduce acele amenintari.

Dintre aspectele pe care le comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut cea mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare 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 administratorilor si Raportul de remunerare, noi am citit aceste rapoarte si raportam urmatoarele:

- a) in Raportul administratorilor 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 2021, atasate;

- b) Raportul administratorilor, 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;
- c) pe baza cunostintelor noastre si a intelegerii dobandite in cursul auditului situatiilor financiare individuale intocmite la data de 31 decembrie 2021 cu privire la Societate si la mediul acesteia, nu am identificat informatii eronate semnificative prezentate in Raportul administratorilor.
- 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 21 aprilie 2021 pentru a audita situatiile financiare individuale ale exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2021. Durata totala de misiune continua a fost de un an, acoperind exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021.

**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 Grup pe durata auditului.

Nu am furnizat Societatii si entitatilor controlate de aceasta alte servicii decat cele de audit statutar si cele prezentate in raportul anual.

## **Raport asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare individuale (XHTML) incluse in raportul anual 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 2021, 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 ale Societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 cu cerintele Regulamentului ESEF. In conformitate cu aceste cerinte, formatul electronic al situatiilor financiare individuale incluse in raportul anual trebuie sa fie prezentat in format XHTML.

### **Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta**

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

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

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

### **Responsabilitatea auditorului**

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

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

Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, 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 controlul calitatii**

Aplicam Standardul International privind Controlul Calitatii 1, „Controlul 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 control 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: Dimitriu Alina  
Inregistrat in Registrul Public electronic cu nr. AF1272

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.  
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Auditor financiar: Dimitriu Alina  
Registrul Public Electronic: AF1272

Bucuresti, Romania  
24 martie 2022

DECLARATIE

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

S-au întocmit situațiile financiare anuale la 31/12/2021 pentru:

---

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Județul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Sos. București-Ploiești, Nr. 172-176, Clădirea A, Et. 1,  
tel. 0212307570

Număr din registrul comerțului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societăți comerciale pe acțiuni

Activitatea preponderentă (cod și denumire clasă CAEN): 4110--Dezv.(promovare)  
imobiliară

Cod unic de înregistrare: 1553483

---

Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilității nr.82/1991, având calitatea de Președinte al Consiliului de Administrație al SC Impact Developer& Contractor îmi asum răspunderea pentru întocmirea situațiilor financiare anuale individuale la 31/12/2021 și confirm următoarele:

a) Politicile contabile utilizate la întocmirea situațiilor financiare anuale sunt în conformitate cu reglementările contabile aplicabile.

b) Situațiile financiare anuale oferă o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată.

c) Persoana juridică își desfășoară activitatea în condiții de continuitate.

Semnătura

## DECLARATIE

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

Prin prezenta declarăm că, după cunoștințele noastre, situațiile financiar-contabile anuale (individuale și consolidate) la 31 decembrie 2021 întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale Societății și respectiv ale subsidiarelor sale incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare, și Rapoartele Consiliului de Administrație (asupra situațiilor financiare consolidate) întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 cu modificările și clarificările ulterioare) cuprind o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor Societății și respectiv ale subsidiarelor sale incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

### Președinte al Consiliului de Administrație

Mihaela Iulia Urda

### Director General

Constantin Sebesanu

### Director Financiar

Claudiu Bistriceanu