

IMPACT



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

RAPORT TRIMESTRIAL **T1 2023**

impactsa.ro



CUPRINS

ASPECTE PRINCIPALE	3
ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ	5
REZULTATE FINANCIARE	11
VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET	13
LITIGII	16
ANEXA 1 – INDICATORI	18

Data raportului: 15 mai 2023
Entitatea emitentă: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Sediul social: Drumul Pădurea Mogoșoaia Nr. 31-41,
cod poștal 014043, București, Sect. 1
Tel: 021-230.75.70/71/72, fax: 021-230.75.81/82/83

Capital social subscris și integral vărsat: 591.419.987,75 lei

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: Bursa de Valori București.

Cursul de schimb valutar EUR/RON la 31 martie 2023 este 4,9189.



IMPACT

Barbu Vacarescu nr. 64D-64E

18
05
2023

ora
15:00

Teleconferință
de prezentare a
rezultatelor financiare
din T1 2023.

ÎNREGISTREAZĂ-TE



ASPECTE FINANCIARE ȘI OPERAȚIONALE PRINCIPALE

- La 31 martie 2023, **IMPACT** avea 457 unități pre-vândute și rezervate, cu valoare totală de circa **50 milioane euro**. Aceste contracte se vor transforma în vânzări pe măsura ce locuințele vor fi finalizate în următoarele perioade.
- În primul trimestru din 2023, **IMPACT** a obținut venituri de 21,7 milioane de lei, profitul brut fiind de 6,5 milioane lei, cu o marja brută de 30%.
- La data de 31 martie 2023, **IMPACT** avea **1.631 unități cu** autorizație de construire dintre care 982 în diferite faze de construire.
- În aprilie 2023 a fost obținut certificatul de urbanism pentru proiectul **ARIA VERDI** - București cu o valoare de dezvoltare brută de peste **350 milioane euro**.
- **IMPACT** și-a menținut o poziție constantă de lichiditate, cu 9,3 milioane de euro în numerar și echivalente de numerar și indicatorul de datorii la active la 28%.
- La 31 martie 2023 valoarea totală a activelor ajustată în conformitate cu standardele EPRA era de **351 milioane euro**.
- **IMPACT** deține un portofoliu valoros de terenuri (aproximativ 71 ha) cu un potențial de dezvoltare pentru încă minim 5 proiecte: GREENFIELD BĂNEASA (faze noi), BOREAL PLUS (faze noi), GREENFIELD COPOU RESIDENCE (“GREENFIELD COPOU”), ARIA VERDI și GREENFIELD WEST, ce au o valoare estimată de piață de 1,5 miliarde euro.



PERSPECTIVE PENTRU URMĂTOARELE 12 LUNI

- Continuarea vânzărilor pentru locuințele finalizate în **LUXURIA EXPOZIȚIEI, GREENFIELD BĂNEASA** și **BOREAL PLUS**.
- Operarea și obținerea de venituri pentru **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA**.
- Finalizarea și recepția a **732** de locuințe în **GREENFIELD BĂNEASA**.
- Începerea pre-vânzărilor pentru fazele de proiect cu autorizație de construire pentru care construcția a fost începută/este estimată să se demareze în 2023 - 2024.
- Obținerea autorizațiilor de construire și începerea lucrărilor de construcție pentru noi faze în **GREENFIELD BĂNEASA** și **GREENFIELD COPOU**.
- Finalizarea conceptului pentru proiectul **ARIA VERDI** și demararea procedurilor de obținere a avizelor și autorizației de construire.
- Completarea finanțării pentru proiectele aflate în derulare/planificate și majorarea capitalului social până la 25 milioane euro.
- Potențiale achiziții de noi loturi de teren, în conformitate cu strategia **IMPACT** de completare a portofoliului de terenuri.



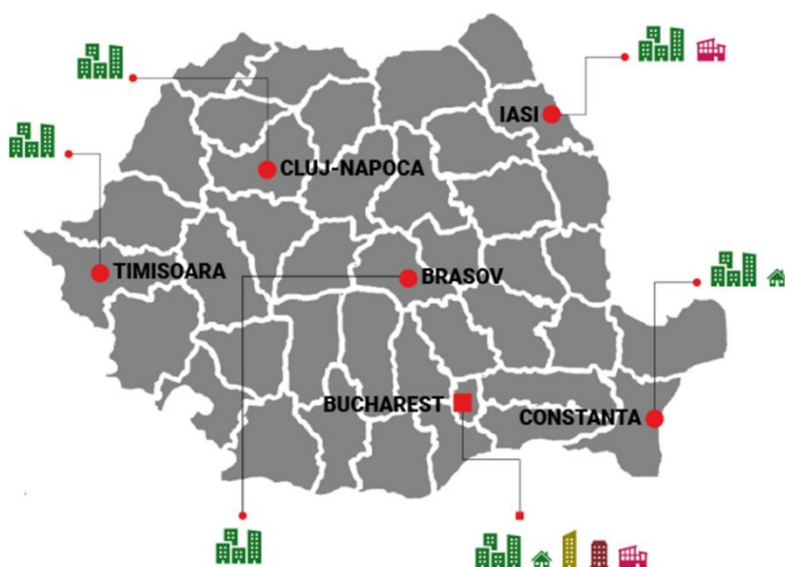
ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ

PROIECTE ÎN DEZVOLTARE

IMPACT s-a angajat să dezvolte comunități sustenabile, cu accent pe proiecte rezidențiale accesibile. Aspectele legate de mediu și cele sociale sunt foarte importante pentru **IMPACT** și sunt transpuse 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 regenerabilă, 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.

În primele trei luni ale anului 2023, activitatea **IMPACT** a fost concentrată atât pe dezvoltarea proiectelor aflate în construcție, cât și pe procedurile de obținere a autorizațiilor necesare pentru dezvoltările a căror construcție este estimată să înceapă în 2023-2026, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute. Proiectele sunt planificate și dezvoltate în mai multe faze și etape (inclusiv autorizarea, începerea lucrărilor de construcție), în funcție de dimensiunea proiectului.



Proiecte în dezvoltare pe terenurile deținute

Construcția începută

- GREENFIELD BĂNEASA în București
- BOREAL PLUS în Constanța

Construcția estimată să înceapă în 2023 – 2026

- GREENFIELD COPOU RESIDENCE în Iași
- ARIA VERDI & GREENFIELD WEST în București (în funcție de procesul de autorizare)

Rezidențial - apartamente Rezidențial - case Hoteluri Clădiri de birouri Comercial



GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE

- Proiect emblematic, localizat în partea de nord a Bucureștiului, zona Băneasa, este încadrat pe două laturi de 900 ha pădure: Pădurea Băneasa și Pădurea Tunari.
- Început în 2007, va avea la final un număr total de **6.839** unități din care **2.686** unități au fost finalizate la 31 martie 2023.
- În prezent Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mai mult de **3.700 unități**, din care:
 - **1.167 unități** cu autorizație de construire, din care pentru **982** unități a fost demarată construcția (250 unități în perioada curentă, respectiv 732 unități în perioadele anterioare); și
 - **598 unități** în ultima etapă de obținere a autorizației de construire.
- Valoare adăugată proiectului prin **GREENFIELD PLAZA**, un centru comercial de 13.600 mp situat în partea de nord a ansamblului rezidențial GREENFIELD Băneasa. GREENFIELD PLAZA este cea mai mare destinație de cumpărături și agrement dedicată unei comunități rezidențiale. Cu supermarket, restaurante, peste douăzeci de magazine, Wellness Club by Greenfield (cu piscine interioare și exterioare, spa, săli de sport, squash și ciclism), GREENFIELD PLAZA îndeplinește cu succes nevoile cotidiene ale unei comunități de amploare precum GREENFIELD Băneasa.
- Clădirea de birouri **IMPACT** este localizată în vecinătatea **GREENFIELD PLAZA**.
- Școală și grădiniță publice ce vor fi construite de primărie pe terenul donat în anul 2020 împreună cu proiectul de către Societate; autorizația de construire pentru școală a fost eliberată în septembrie 2021.
- Terminal STB cu doua linii de autobuz, una dintre ele fiind direct legată cu Terminalul Multimodal Străulești (Magistrala 4).
- Alte facilități planificate pentru rezidenți: biserică și creșă.

BOREAL PLUS

- **BOREAL PLUS** este situat în zona de nord a Constanței, cu acces rapid la autostradă, centrul orașului, plajă, facilități pentru educație (campus și universitate), spitalul Ovidius, aproape de centre comerciale și cu vedere la lacul Siutghiol.
- Dintre cele **691 de unități** cu autorizație de construire, 18 case au fost finalizate în 2021, iar **209 locuințe** au fost finalizate în 2022.
- Cu vedere panoramică spre Marea Neagră și Lacul Siutghiol, locuințele din **BOREAL PLUS** sunt definite de siguranța și durabilitatea construcției, dar și de confortul pe care îl oferă. Complexul se află în imediata vecinătate a unui hypermarket și va beneficia de parcuri, grădiniță și magazine de proximitate.

ARIA VERDI

- **ARIA VERDI** este situat în Bd. Barbu Văcărescu, în apropierea celui mai important pol de afaceri al Bucureștiului. Conceptul preliminar include **850+ unități** și peste **6.000 mp** pentru alte funcțiuni, cu valoare de dezvoltare brută de peste **350 milioane euro**.
- Ansamblul va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului, fiind înconjurat de spații verzi și lacuri. **ARIA VERDI** își propune să ofere un stil de viață în armonie cu natura, incluzând soluții de sustenabilitate și wellbeing la standarde BREEAM Excellent și nZEB.
- **ARIA VERDI** include o serie de facilități ce vor crește calitatea vieții locuitorilor: galerii comerciale de lux, spații verzi, parcare subterană.



- În aprilie 2023 a fost obținut certificatul de urbanism iar în prezent proiectul este în faza de dezvoltare a conceptului final, urmând a fi realizați și următorii pași necesari pentru obținerea autorizației de construire.

GREENFIELD WEST

- **GREENFIELD WEST** va fi dezvoltat într-o zonă aflată în plină expansiune în vestul Capitalei, în care se construiesc în prezent numeroase clădiri de birouri.
- Noul ansamblu dezvoltat de **IMPACT** vine să completeze oferta zonei și pe segmentul rezidențial, fiind cel mai mare proiect rezidențial dezvoltat în vestul Bucureștiului (estimat **4.000+ unități**).
- Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) existent, îmbunătățire în curs, procedura pentru obținerea autorizației de construire fiind începută.
- Va beneficia de un centru comunitar care va include spații comerciale, grădiniță și școală, sală polivalentă și clădiri de parcare.

GREENFIELD COPOU RESIDENCE

- Valoare de dezvoltare estimată de **175 milioane euro** (peste **98 mii mp** construiți).
- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) existent, iar procedura pentru obținerea autorizației de construire pentru **1.062** locuințe se află în ultima etapă.
- Va include **GREENFIELD PLAZA COPOU**, un centru comunitar cu galerii comerciale, sală de sport & centru wellness, restaurant și spații dedicate altor funcțiuni (grădinița).
- GREENFIELD Copou este amplasat pe Dealul Copou, oferind o priveliște panoramică asupra Grădinii Botanice și municipiului Iași. Ansamblul se va integra armonios, prin blocuri cu regim mic de înălțime și prin includerea de spații verzi ample.
- Clădirile 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.
- Facilitățile complexului includ 15.000 mp de spații verzi, asigurând zone de relaxare și spații de joacă pentru copii, grădiniță și after-school, centru de fitness.



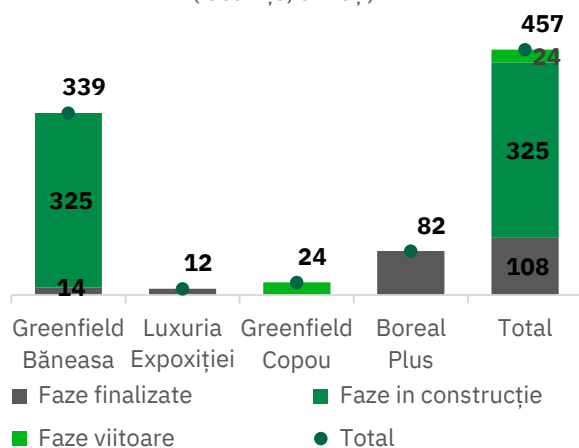
PRE-VÂNZĂRI ȘI VÂNZĂRI

Pre-vânzări la 31 martie 2023

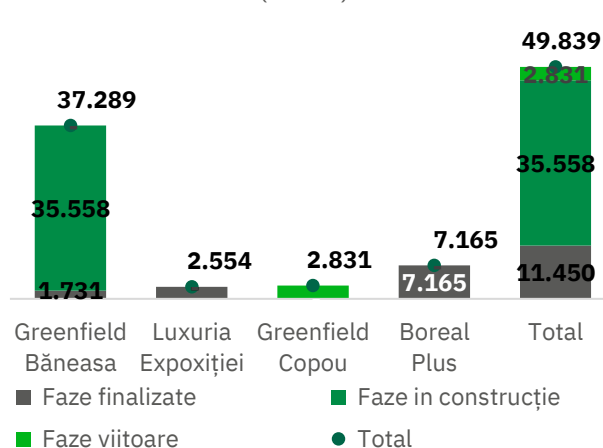
La data de 31 martie 2023 **IMPACT** avea **457 locuințe pre-vândute și rezervate**, cu o valoare a pachetelor de **50 milioane euro**, din care **433 contracte**, respectiv **47 milioane euro**, se estimează că se vor transforma în venituri în perioada 2023-2024.

Din totalul de 457 locuințe, 71% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (325 locuințe, 35,5 milioane euro valoare pachet) și 23% sunt aferente proiectelor finalizate (108 locuințe, 11,5 milioane euro valoare pachet), în timp ce 5% se referă la proiecte viitoare (24 locuințe, 2,8 milioane euro).

Pre-vanzări la 31 martie 2023
(locuințe, unități)



Pachete pre-vanzari la 31 martie 2023
(mii eur)

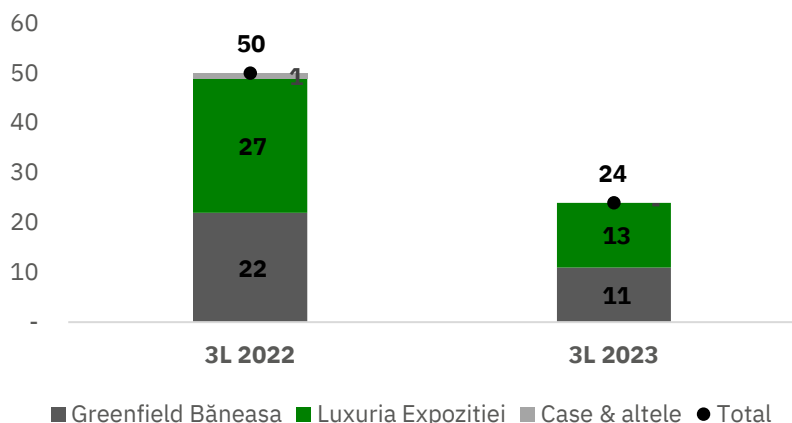




Vânzări pentru primul trimestru 2023

Cele **24 de unități vândute** în primele trei luni din 2023 au generat venituri de **3,9 milioane euro (19,5 milioane lei)** - incluzând veniturile din parcările, curțile și boxele aferente - care au fost recunoscute în aceeași perioadă.

Vânzări pe proiect
(locuințe, unități)



3L 2023: 24 de unități, din care **11** locuințe în GREENFIELD BĂNEASA și **13** de locuințe în LUXURIA EXPOZIȚIEI (2.097 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente).

3L 2022: 50 unități: 22 locuințe în GREENFIELD BĂNEASA și 27 de locuințe LUXURIA EXPOZIȚIEI, cât și o casă în Boreal Constanța. (4.390 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente).

Pre-vânzări și vânzări pentru faze finalizate

și în construcție la data de 31 martie 2023

La data de 31 martie 2023, IMPACT avea **1.631 unități** cu autorizație de construire.

În primele trei luni din 2023 am demarat construcția unei noi faze în Greenfield Băneasa, ce include 250 de locuințe, ajungând astfel la un total de 982 de locuințe aflate în diferite stadii de construcție. Pentru alte 649 de locuințe urmează a fi începută construcția în 2023-2024.

Aproximativ **70%** dintre unitățile finalizate erau contractate (considerând atât vânzările cât și pre-vânzările) la 31 martie 2023.

Faze finalizate pe proiecte la data de 31 martie 2023 cu unități în stoc

Proiect	Total Apartamente unități	Vânzări unități	Pre-Vânzări unități	Vânzări & Pre-Vânzări		De vânzare unități
				unități	%	
Greenfield Băneasa	97	81	14	95	98%	2
Luxuria Expoziției	630	477	12	489	78%	141
Boreal Plus	209	-	82	82	39%	127
Boreal Plus (Vile)	18	4	-	4	22%	14
Total	954	562	108	670	70%	284

Faze în construcție la 31 martie 2023

Proiect	Total Apartamente unități	Vânzări unități	Pre- Vânzări unități	Pre-Vânzări		De vânzare unități
				unități	%	
Construcția începută	982	-	325	325	33%	407
Construcția va începe	185	-	-	-	0%	435
Greenfield Băneasa	1.167	-	325	325	28%	842
Construcția va începe	464	-	-	-	0%	464
Boreal Plus	464	-	-	-	0%	464
Total construcția începută	982	-	325	325	33%	407
Total construcția va începe	649	-	-	-	0%	899
Total	1.631	-	325	325	20%	1.306

TERENURI ÎN PROPRIETATE

La 31 martie 2023, IMPACT avea în proprietate **85,9 ha teren** cu o valoare estimată de piață valoare (valoare EPRA) de **830,2 milioane lei**.

Valoarea EPRA a fost estimată pe baza reevaluărilor Colliers Valuation and Advisory de la 31 decembrie 2022 (valoarea de investiție și metoda comparației de piață, acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată).

Terenuri în proprietatea IMPACT la 31 martie 2023

Locația	Oraș	Proiect	Suprafață (ha)	Valoare contabilă IFRS (RONm)	Valoare contabilă IFRS (EURm)	Valoare EPRA (RONm)	Valoare EPRA (EURm)
Băneasa	București	Greenfield Băneasa	37,5	339,9	69,1	399,7	85,0
Blvd. Timisoara - Ghencea	București	Greenfield West	25,9	160,1	32,5	159,2	32,4
Barbu Văcărescu	București	Aria Verdi	2,5	176,1	35,8	175,1	35,6
Zenit	Constanța	Boreal Plus	3,2	6,9	1,4	31,0	6,3
Iasi	Iasi	Greenfield Copou	5,0	37,6	7,7	56,9	11,6
Oradea	Oradea	Lotus	2,9	3,6	0,7	3,5	0,7
Blvd. Expozitiei	București	Luxuria Expozitiei	0,1	0,4	0,1	0,4	0,5
Altele	Neptun, Voluntari	n.a.	8,8	4,4	0,9	4,4	2,5
Total			85,9	729,1	148,2	830,2	174,5

Nota 1: Valoarea EPRA considerată pentru terenuri reprezintă valoarea de piață la 31 decembrie 2022 conform reevaluărilor realizate de Colliers Valuation and Advisory (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată)

Nota 2: Rata de schimb utilizată pentru a transforma sumele din lei în euro - 4,9189 Lei/EUR

REZULTATE FINANCIARE

PRIMELE TREI LUNI ALE ANULUI 2023

ASPECTE PRINCIPALE – PERFORMANȚA FINANCIARĂ (Consolidat)

În primele trei luni din 2023 vânzările au totalizat 24 de unități locative (vs. 50 de unități 3L 2022), acestea reprezentând exclusiv unități efectiv predate clienților. 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.

Prețul mediu de vânzare a avut un impact pozitiv, crescând în primele trei luni din 2023 la 1.604 euro/mp comparativ cu 1.439 euro/mp în primele trei luni din 2022.

Ca urmare a implementării strategiei de integrare pe verticală au fost cumulate atât venituri cât și costurile aferente companiilor noi intrate în grup comparativ cu primul trimestru al anului trecut.

IMPACT a înregistrat o creștere a cheltuielii cu deprecierea în primele trei luni ale anului 2023, în principal ca urmare a recepționării în a doua parte a anului 2022 a clădirii **GREENFIELD PLAZA**, cât și a clădirii de birouri.

mii lei	3L 2023	3L 2022	Var %
Venituri	21.759	37.491	(42%)
Profit brut	6.502	16.961	(62%)
<i>Marja brută %</i>	30%	45%	(34%)
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	(10.783)	(8.876)	21%
<i>% din venituri din vânzarea proprietăților imobiliare</i>	50%	24%	109%
EBITDA	(2.772)	8.366	n/a
<i>Marja EBITDA %</i>	n/a	22%	
EBIT	(4.281)	8.085	n/a
<i>Marja EBIT %</i>	n/a	22%	
Rezultat net	(8.099)	6.049	n/a
<i>Marja rezultatului net</i>	n/a	16%	

APECTE PRINCIPALE – POZITIA FINANCIARA (Consolidat)

Active

Imobilizările corporale au crescut cu 20% comparativ cu 31 decembrie 2022, datorită recepției unor lucrări de infrastructură în Boreal Plus Constanța.

Stocurile au înregistrat o variație pozitivă de 5% la 31 martie 2023 vs. 31 decembrie 2022, în urma continuării lucrărilor de construcții la proiecte și faze noi în **GREENFIELD BĂNEASA**.

Capitaluri proprii și datorii

Finanțarea expansiunii activității **IMPACT**, a rezultat într-o scădere de 16% la numerar și echivalente de numerar, cât și o creștere în împrumuturi de 7% la 31 martie 2023, comparativ cu 31 decembrie 2022. De asemenea, creșterea cu 14% a soldului de datorii comerciale și alte datorii se datorează activității de dezvoltare intense.

Indicatorul datorii la active a înregistrat o creștere ușoară, la 28% la 31 martie 2023, comparativ cu 27% al 31 decembrie 2022.

mii lei	31 martie 2023	31 decembrie 2022	Var %
Active imobilizate, din care	741.103	727.767	2%
Investiții imobiliare	653.945	653.725	0%
Imobilizări corporale	78.966	65.648	20%
Fond comercial	3.543	-	n.a
Active circulante, din care	733.338	715.595	2%
Stocuri	649.379	617.698	5%
Creanțe comerciale și alte creanțe	22.111	25.561	(13%)
Numerar și echivalente de numerar	46.156	55.108	(16%)
Total active	1.474.441	1.443.362	2%
Datorii, din care	592.920	553.742	7%
Împrumuturi bancare și obligațiuni	414.835	387.765	7%
Datorii comerciale și alte datorii	96.674	84.566	14%
Capitaluri proprii	881.521	889.620	(1%)
Total datorii și capitaluri proprii	1.474.441	1.443.362	2%



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, și anume trei noi măsuri ale valorii activului net au fost introduse: Net Reinvestment Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) și Net Disposal Value (NDV). Acești trei noi indicatori de performanță înlocuiesc indicatorul precedent folosit pentru Activul Net EPRA.

INDICATORI	31-Dec-2021	31-Dec-2022	31-Mar-2023
Preț pe acțiune (RON)	0,700	0,360	0,368
Nr. de acțiuni (IMPACT D&C)	1.575.000.000	2.365.679.951	2.365.679.951
Capitalizare bursieră (mii RON)	1.102.500	851.645	870.570
IFRS (consolidat)			
Profit net (mii RON)	78.800	84.767	(8.099)
Activ net contabil ("NAV", mii RON)	716.854	889.620	881.521
Câștigul pe acțiune (RON)	0,0500	0,0358	n/a
NAV/Acțiune (RON)	0,4551	0,3761	0,3726
Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)			
EPRA NRV (mii RON)	1.044.043	1.219.328	1.211.026
EPRA NTA (mii RON)	1.009.577	1.178.265	1.169.963
EPRA NDV (mii RON)	975.553	1.138.270	1.129.968
EPRA NRV/Acțiune (RON)	0,66288	0,51542	0,5119
EPRA NTA/Acțiune (RON)	0,64100	0,49807	0,4946
EPRA NDV/Acțiune (RON)	0,61940	0,48116	0,4777

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2022 și 31 martie 2023 au fost folosite evaluările Colliers Valuation and Advisory de la data de 31 decembrie 2022 (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată).

Reconcilierea dintre Activul Net Contabil conform situațiilor financiare consolidate IFRS și standardul EPRA:

	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei
	31-Mar-23			31-Dec-22		
Activ net EPRA - mii lei	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Activ net contabil conform situațiilor financiare IFRS neauditare	881.521	881.521	881.521	889.620	889.620	889.620
Include*						
ii.c) Reevaluarea altor active imobilizate	35.152	35.152	35.152	35.884	35.884	35.884
iv) Reevaluarea stocurilor	216.837	216.837	216.837	216.310	216.310	216.310
VAN diluat la valoarea justă	1.133.511	1.133.511	1.133.511	1.141.813	1.141.813	1.141.813
Exclude*:						-
v) Impozit amânat în raport cu câștigurile la valoarea justă din IP	81.058	40.529	-	81.058	40.529	-
viii) Fond comercial conform situațiilor financiare IFRS	(3.543)	(3.543)	(3.543)	(3.543)	(3.543)	(3.543)
viii.b) Active necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(534)	-	-	(534)	-
	1.211.026	1.169.963	1.129.968	1.219.328	1.178.265	1.138.270
Numar acțiuni	2.365.679.951	2.365.679.951	2.365.679.951	2.365.680	2.365.680	2.365.680
VAN per acțiune	0,5119	0,4946	0,4777	0,5154	0,4981	0,4812



ii.c) REEVALUAREA ALTOR ACTIVE IMOBILIZATE

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

iv) REEVALUAREA STOCURILOR

Stocurile de produse finite (ex. locuințe) 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 martie 2023 și b) reevaluările făcute de Colliers (metoda comparației de piață) pentru unitățile pentru care nu erau încheiate contracte de pre-vânzare și rezervări la data de 31 martie 2023.

Terenurile clasificate ca stocuri pe care se dezvoltă proiectele GREENFIELD BĂNEASA, GREENFIELD COPOU și BOREAL PLUS au fost reevaluate de Colliers atât prin metoda valorii de investiție, cât și prin metoda comparației de piață la 31 decembrie 2022.

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.

v) 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.

viii.b) 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.



LITIGII

În ceea ce privește litigiile Consiliul Județean Cluj (CLC) – Municipality Cluj (CCC)

- 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. Următorul termen acordat în faza de apel este 30 mai 2023 pentru administrarea probelor.
- Pe rolul Tribunalului Comercial Argeș a fost înregistrat Dosarul nr. 1032/1259/2012 în cadrul căruia, Societatea de Proiect (Clearline Development and Management SRL) solicita obligarea CLC la plata de despăgubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei și dobânzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului până la data formulării cererii de chemare în judecată. În data de 08.06.2022, Tribunalul Argeș a pronunțat Hotărârea nr. 277, după cum urmează: “Admite cererea, astfel cum a fost modificată, formulată de Clearline Development and Management SRL, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiului Cluj-Napoca – prin Primar. Obligă pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, în solidar, să achite reclamantei suma de 24.532.741,65 lei cu titlu de prejudiciu și suma de 13.862.967,16 lei reprezentând dobândă legală penalizatoare calculată pentru perioada cuprinsă între data plăților efectuate de reclamantă (stabilite conform raportului de expertiza judiciară contabilă efectuat în cauză) și până la data de 01.04.2021”. Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au declarat apel. Pe 15 martie 2023, Curtea de Apel Pitești a admis apelul formulat și a respins acțiunea. Clearline Development and Management S.R.L. urmează să formuleze recurs în termen legal.

În ceea ce privește litigiul inițiat de Fundația Eco-Civica:

- Dosarul nr. 4122/3/2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în care Impact are calitate de Pârât, Reclamantii fiind Fundația Eco-Civica și trei persoane fizice din afara cartierului Greenfield.
- Obiectul dosarului este suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Aleea Teșani - Drumul Pădurea Neagra nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și nr. 435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări.
- În prezent actele atacate sunt valabile, produc efecte depline, nefiind pronunțată nicio hotărâre privind suspendarea sau anularea acestora.
- Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 19 mai 2023.

În ceea ce privește accesul pe strada Vadul Moldovei, dosarul 1820/3/2023:

- Impact a înregistrat la data de 19 ianuarie 2023 pe rolul Tribunalului București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, împotriva Primăriei Municipiului București, Primăriei Sectorului 1 București și Regiei



Naționale a Pădurilor Romsilva, acțiunea în vederea determinării instituțiilor menționate de a-și respecta obligațiile asumate prin hotărârile Consiliului General al Municipiului București, cele ale Consiliului Local al Sectorului 1 și cele din actul de acceptare a donației încheiate cu IMPACT și să deschidă definitiv accesul public între Aleea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu.

- Primul termen de judecată a fost stabilit pentru data de 22 mai 2023.

Pentru alte detalii privind litigiile din IMPACT, consultați notele la situațiile financiare de la 31 martie 2023.

CONFLICTUL DIN UCRAINA

Situația generată de războiul din Ucraina este una fără precedent, în istoria recentă, atât din perspectiva cauzei, cât și a consecințelor. Anticiparea cu certitudine a evoluției acesteia precum și consecințele sale asupra climatului politic, social și economic rămâne greu de realizat.

IMPACT monitorizează îndeaproape mediul economic din țară și va lua toate măsurile necesare pentru a minimiza impactul și a respecta angajamentele sale față de clienți, finanțatori și acționari.

Iuliana Mihaela Urdă
Președintele Consiliului de Administrație

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

ANEXA 1 - INDICATORI

IMPACT Developer & Contractor SA

Indicatori economico-financiari la data de 31 martie 2023

A. Anexa 13 A a Regulamentului ASF nr. 5/2018

Impact - Individual

Denumirea indicatorului	31-Mar-2023	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	3.87	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	43.40%	Capital împrumutat/Capital propriu x100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	38.77	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 180
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0.01	Cifra de afaceri/Active imobilizate

Impact - Consolidat

Denumirea indicatorului	31-Mar-2023	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	3.38	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	47.06%	Capital împrumutat/Capital propriu x100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	54.92	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 180
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0.03	Cifra de afaceri/Active imobilizate

Impact - Individual & Consolidat

Denumirea indicatorului	31-Mar-2023	Mod de calcul
Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	29.88	Capital împrumutat/EPRA NRV x100
Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)	34.23	Capital împrumutat/EPRA NRV x100

Nota:

Indicatorii economico-financiari au fost calculați în baza situațiilor financiare individuale/consolidate și informațiilor financiare consolidate neauditate la date de 31 martie 2023, atât cei calculați conform regulamentului ASF nr. 5/2018 cât și gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NRV.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERMEDIARE NEAUDITATE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATA LA 31 MARTIE 2023**

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERMEDIARĂ NEAUDITATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERMEDIARĂ NEAUDITATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERMEDIARĂ NEAUDITATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERMEDIARĂ NEAUDITATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERMEDIARE NEAUDITATE	9 – 41

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale		78.966	65.648
Imobilizări necorporale		589	534
Fond comercial	21	3.543	3.543
Active aferente dreptului de utilizare		4.060	4.317
Investiții imobiliare		653.945	653.725
Total active imobilizate		741.103	727.767
Active circulante			
Stocuri	7	649.379	617.698
Creanțe comerciale și alte creanțe	8	22.111	25.561
Plăți în avans și alte active circulante	8	15.692	17.228
Numerar și echivalente de numerar	9	46.156	55.108
Total active circulante		733.338	715.595
Total active		1.474.441	1.443.362
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	10	598.884	598.884
Prime de capital	10	40.493	40.493
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		40.266	40.266
Acțiuni proprii		(268)	(268)
Rezultatul reportat		190.315	197.390
Capitaluri proprii atribuibile companiei mamă		872.691	879.766
Participație minoritară	21	8.830	9.854
Total capitaluri proprii		881.521	889.620
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	11	286.693	268.855
Datorii comerciale și alte datorii	12	8.199	8.476
Impozit amânat		81.058	81.058
Total datorii pe termen lung		375.950	358.389

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	11	128.142	118.910
Datorii comerciale si alte datorii	12	46.446	36.620
Datorii contractuale	12	42.029	39.470
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli		353	353
Total datorii curente		216.970	195.353
Total datorii		592.920	553.742
Total capitaluri proprii si datorii		1.474.441	1.443.362

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2023 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERMEDIARE NEAUDITATE A PROFITULUI SAU
PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU PERIOADA
DIN 2023 ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2023
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	31 martie 2023	31 martie 2022
Venituri	13	21.759	37.491
Costul vânzărilor		(15.257)	(20.530)
Marja brută		6.502	16.961
Venituri nete din alte activități	14	1.696	(69)
Cheltuieli generale și administrative	15	(9.821)	(8.895)
Cheltuieli de comercializare		(1.066)	(979)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	16	(83)	1.457
Amortizare		(1.509)	(281)
Câștiguri din investiții imobiliare		-	(109)
Profit din exploatare		(4.821)	8.085
Venituri financiare	17	3.224	697
Cheltuieli financiare	17	(6.346)	(1.597)
Rezultatul financiar net (pierdere)	17	(3.122)	(900)
Profit înainte de impozitare		(7.403)	7.185
Cheltuieli cu impozitul pe profit		(696)	(1.136)
Rezultatul perioadei, din care:		(8.099)	6.049
- aferent participației minoritare		(1.024)	-
- aferent participației majoritare		(7.075)	6.049

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2023 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERMEDIARĂ NEAUDITATĂ A MODIFICĂRILOR
CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DIN 2023 ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2023
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Capitaluri atribuibile proprietarilor grupului	Interese minoritare	Total capitaluri
Sold la 1 ianuarie 2023		598.884	40.493	3.001	40.266	(268)	197.390	879.766	9.854	889.620
Elemente ale rezultatului global										
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	(7.075)	(7.075)	(1.024)	(8.099)
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	(7.075)	(7.075)	(1.024)	(8.099)
Majorare capital social		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acțiuni proprii anulate în timpul anului		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziție acțiuni proprii		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziția unei filiale	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 martie 2023		598.884	40.493	3.001	40.266	(268)	190.315	872.691	8.830	881.521

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2023 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERMEDIARĂ NEAUDITATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DIN 2023 ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2023
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Capitaluri atribuibile proprietarilor grupului	Interese minoritare	Total capitaluri
Sold la 1 ianuarie 2022		401.214	(4.475)	3.001	14.280	(841)	303.676	716.854	-	716.854
Elemente ale rezultatului global										
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Majorare capital social		197.670	45.985	-	-	-	(165.923)	77.732	-	77.732
Acțiuni proprii anulate în timpul anului		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziție acțiuni proprii		-	-	-	-	(442)	-	(442)	-	(442)
Plăți pe bază de acțiuni		-	(1.017)	-	-	1.015	-	(2)	-	(2)
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale		-	-	-	25.986	-	(25.986)	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziția unei filiale	21	-	-	-	-	-	-	-	10.710	10.710
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2022		598.884	40.493	3.001	40.266	(268)	197.390	879.766	9.854	889.620

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2023 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	<u>Note</u>	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 martie 2022</u>
Profit net		(8.099)	6.049
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		4.463	583
Câștig din cedarea activelor imobilizate		(20)	-
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE		548	-
Amortizarea imobilizărilor		1.509	331
Venituri financiare	17	(3.224)	(12)
Costuri financiare	17	6.346	912
Alte ajustări din tranzacții fără numerar		-	(1.784)
Impozit pe profit		(696)	1.136
		(26.899)	(21.281)
Ajustări ale fondului de rulment			
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	8	3.450	43
Scăderea plăților anticipate		1.536	(839)
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	7	(44.689)	(14.518)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	12	12.804	(5.572)
(Scăderea)/creșterea provizioanelor		-	(270)
Impozitul pe venit platit		-	(125)
		(30.535)	(14.649)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare			
Activități de investiții			
Achiziție de imobilizări corporale		162	(2.289)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare		-	(9.698)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(200)	-
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare		-	(1.042)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale		-	742
		(38)	(12.287)
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții			

	Note	3L 2023	3L 2022
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	11	70.944	38.496
Rambursarea principalului împrumuturilor	11	(44.193)	(86.941)
Încasări din majorare de capital		-	58.961
Dobândă plătită	11	(5.130)	(3.811)
		21.621	6.705
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare			
		(8.952)	(20.231)
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar			
		55.108	42.037
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	9	55.108	42.037
Numerar și echivalente de numerar la 31 martie	9	46.156	21.806

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2023 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA

Constantin Sebeșanu
 Director general

Claudiu Bistriceanu
 Director financiar

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea” sau „Societatea mamă”) și ale filialelor sale (denumite împreună „Grupul”) la și pentru perioada din 2022 încheiată la 31 martie 2023.

Sediul social al societății este clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia, Nr. 31-41, București, Sector 1.

Structura acționariatului la 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022 este prezentată în Nota 10.

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

	Tara de înregistrare	Natura activității	Deținere Impact la 31 martie 2023	Deținere Impact la 31 decembrie 2022
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatziio Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	România	Intermedieri financiară	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
RCTI Company SRL	România	Construcție imobiliară	51,01%	51,01%
Impact Alliance Architecture SRL	România	Servicii arhitectura și proiectare	51%	51%
IMPACT Alliance Moldova SRL	România	Servicii de construcții	51%	-

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

În anul 2022 și în perioada încheiată la 31 martie 2023, activitatea grupului Impact Developer & Constructor a constat în principal din dezvoltarea proiectelor rezidențiale Greenfield și Luxuria din București, cât și Boreal Plus din Constanța.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

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

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

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

(a) Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (filialele acesteia) până la data fiecărei raportări. Controlul se realizează atunci când Societatea:

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

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

Consolidarea unei filiale începe atunci când Societatea obține controlul asupra filialei și încetează atunci când Societatea pierde controlul asupra filialei. În mod specific, rezultatele filialelor achiziționate sau cedate în cursul anului sunt incluse în contul de profit sau pierdere de la data la care Societatea dobândește controlul până la data la care Societatea încetează să controleze filiala. Profitul sau pierderea și fiecare componentă a altor rezultate globale sunt atribuite deținătorilor de capital ai Societății mamă chiar dacă prin asta rezultă un sold negativ pentru deținătorii minoritari de capital.

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

(b) Utilizarea de estimări și raționamente profesionale

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

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

(c) Principiul continuității activității

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de pandemia de Covid-19, urmată apoi de războiul din Ucraina și contextul economic inflaționist actual, au avut un efect larg asupra participanților dintr-o mare varietate de industrii, creând o volatilitate larg răspândită. Grupul a pregătit prognoze, inclusiv anumite aspecte sensibile, ținând cont de principalele riscuri de afaceri. Luând în considerare aceste prognoze, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale Grupului și structura capitalului oferă atât facilitățile necesare, cât și indicatorii necesari pentru a permite Grupului să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni. În consecință, situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității.

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

- Vânzări și pre-vânzări
- Prețuri

- Costuri
- Evoluții proiecte imobiliare
- Numerar și finanțare externă

În ceea ce privește vânzările, Grupul se așteaptă la o creștere a volumului tranzacțiilor până la sfârșitul anului 2023 având în vedere stocurile existente și proiectele pe care Grupul le derulează în prezent: Greenfield - Cartierul Teilor, Luxuria Domenii Residence, Boreal Plus Constanța.

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

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) Combinări de întreprinderi și fond comercial

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

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

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

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

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

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

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

(b) Investiții măsurate prin metoda punerii în echivalență

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

(c) Moneda străină

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

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

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

(d) Imobilizări corporale

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

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

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

Grupul evaluează, la fiecare dată de raportare, dacă există un indiciu că un activ poate fi afectat. Dacă există o indicație sau atunci când este necesară testarea anuală a deprecierei pentru un activ, grupul estimează suma recuperabilă a activului. Suma recuperabilă a unui activ este cea mai mare dintre valoarea justă a unui activ sau a CGU mai puțin costurile de casare și valoarea acestuia în utilizare. Suma recuperabilă este determinată pentru un activ individual, cu excepția cazului în care activul nu generează intrări de numerar care sunt în mare măsură independente de cele din alte active sau grupuri de active. Atunci când valoarea contabilă a unui activ sau CGU depășește suma recuperabilă, activul este considerat afectat și este prezentat la suma recuperabilă.

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

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

Pentru active, cu excepția fondului comercial, se face o evaluare la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă există o indicație că pierderile de depreciere recunoscute anterior nu mai există sau au scăzut. Dacă există o astfel de indicație, grupul estimează suma recuperabilă a activului sau CGU. O pierdere de depreciere recunoscută anterior este inversată numai dacă a existat o modificare a ipotezelor utilizate pentru a determina suma recuperabilă a activului de la recunoașterea ultimei pierderi de depreciere. Reversarea este limitată, astfel încât valoarea contabilă a activului să nu depășească suma recuperabilă și nici să depășească suma contabilă care ar fi fost determinată, netă de depreciere, dacă nu ar fi fost recunoscute pierderi de depreciere pentru activ în anii precedenți. O astfel de inversare este recunoscută în situația de profit sau pierdere, cu excepția cazului în care activul este raportat la o sumă reevaluată, caz în care inversarea este tratată ca o creștere de reevaluare. Fondul comercial este testat pentru depreciere anual la 31 decembrie și când circumstanțele indică faptul că valoarea contabilă poate fi afectată.

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

(e) 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.

(f) Investiții imobiliare

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

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

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

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

Conducerea Societății evaluează regulat cea mai 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.

(g) 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 specifică
- ✓ Alte stocuri primul intrat, primul ieșit (FIFO)

(h) 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.

(i) Active 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.

(j) 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.

(k) Capitalul social

Acțiuni ordinare

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

Răscumpărarea și reemiterea capitalului social (acțiuni de trezorerie)

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

(l) Dividende

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

(m) 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.

(n) 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.

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.

(o) Datorii comerciale și de altă natură

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

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

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

(p) Contracte de leasing

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

Grupul aplică o singură abordare de recunoaștere și măsurare pentru toate leasing-urile, cu excepția leasing-urilor pe termen scurt și a activelor de valoare mică. Grupul recunoaște datorii de leasing pentru plățile de leasing și dreptul de utilizare a activelor reprezentând dreptul de utilizare a activului care stă la baza. i) Dreptul de utilizare a activelor Grupul recunoaște dreptul de utilizare a activelor la data de început a unui leasing (i.e. data la care activul care stă la bază este disponibil pentru a fi utilizat). Dreptul de utilizare a activelor este măsurat la cost excluzând amortizarea acumulată și pierderi din depreciere și ajustat pentru orice 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

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 12 Datorii comerciale și alte datorii.

(q) 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.

(r) Venituri

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

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

(i) Venituri din vânzare de proprietăți rezidențiale

Veniturile din vânzarea de proprietăți rezidențiale în cursul normal al activității sunt evaluate la valoarea justă a contraprestației încasate sau de încasat la finalizare. Veniturile sunt recunoscute atunci când riscurile și avantajele semnificative aferente dreptului de proprietate au fost transferate clientului, acest lucru fiind considerat atunci când titlul de proprietate revine clientului la finalizarea legală, iar costurile aferente și eventuala returnare a bunurilor pot fi estimate în mod credibil. Acesta este momentul în care sunt respectate toate obligațiile de îndeplinire conform prevederilor IFRS 15 și nu există o implicare permanentă în gestionarea bunurilor, iar valoarea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil. Dacă este probabil ca anumite rabaturi să fie acordate și valoarea lor poate fi evaluată în mod credibil, atunci acestea sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor atunci când veniturile din vânzări sunt recunoscute. Nu este considerată o componentă semnificativă a finanțării în contractele cu clienții, deoarece perioada dintre recunoașterea veniturilor și plată este aproape întotdeauna mai mică de un an, compania are și plăți în rate pe o perioadă mai mare de un an, dar acestea nu sunt semnificative.

(ii) Venituri din facturarea utilităților

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

(s) 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.

(t) 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.

(u) 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.

(v) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

- (a) o obligație potențială apărută ca urmare a unor evenimente anterioare și a cărei existență va fi confirmată doar de apariția sau ne apariția unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu sunt în totalitate controlate de Grup; sau
- (b) o obligație curentă apărută ca urmare a unor evenimente anterioare, dar care nu este recunoscută deoarece:
 - i. este improbabil că pentru decontarea acestei obligații vor fi necesare ieșiri de resurse încorporând beneficii economice; sau
 - ii. valoarea obligației nu poate fi evaluată suficient de credibil.

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

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

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

(w) Evenimente ulterioare

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

(x) 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 2022. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

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

Datele de intrare cheie sunt rezumate în Nota 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 martie 2023 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului	
Teren din Greenfield Băneasa București	- 14.076 mii lei	+ 14.076 mii lei
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	- 8.804 mii lei	+ 8.804 mii lei
Teren din Bd. Ghencea	- 8.005 mii lei	+ 8.005 mii lei

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

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

- Pentru terenurile din Bd. Ghencea și Bd. Barbu Văcărescu, managementul considera că aceste active sunt recunoscute în investiții imobiliare și înregistrate la valoarea justă la data situațiilor financiare pana la începerea demersurilor pentru dezvoltarea unui proiect pe aceste terenuri.
- Pentru o parte din terenul din Greenfield, conducerea consideră că o posibilă dezvoltare nu va începe - în următorii trei/patru ani de la data bilanțului. În consecință, aceste active continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.

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

(iii) Aspecte juridice

Conducerea Grupului analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare individuale. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 20.

(iv) Alocarea costurilor

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

6. ADOPTAREA STANDARDEROR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Modificări ale politicilor contabile și informațiilor de prezentat

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

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

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

□ IAS 16 Imobilizări corporale (amendamente) interzice unei entități să deducă din costul imobilizărilor corporale orice încasări din vânzarea de bunuri produse în timp ce respectivul activ este adus în locația și în condițiile necesare pentru ca acesta să poată funcționa conform deciziei conducerii. În schimb, o entitate recunoaște astfel de venituri din vânzări și costurile cu vânzarea în contul de profit sau pierdere.

□ IAS 37 Provizioane, Datorii Contingente și Active Contingente (amendamente) specifică ce costuri include o entitate în determinarea costului îndeplinirii unui contract pentru a determina dacă un contract este oneros. Conform amendamentelor costurile care se referă direct la un contract de furnizare de bunuri sau servicii includ atât costuri incrementale cât și o alocare a costurilor direct legate de activitățile contractuale.

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

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

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

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

• IFRS 17: Contracte de asigurare

Standardul este în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă, cu condiția ca entitatea să aplice, de asemenea, IFRS 9 Instrumente financiare la sau înainte de data la care aplică pentru prima dată IFRS 17. Acesta este un nou standard de contabilitate pentru contractele de asigurare, care acoperă recunoașterea, măsurarea și cerințele de prezentare. IFRS 17 se aplică

tuturor tipurilor de contracte de asigurare emise, precum și anumitor garanții și instrumente financiare cu participare discreționară. Societatea/grupul nu are contracte în domeniul de aplicare al IFRS 17; prin urmare aplicarea acestui standard nu are impact asupra performanței financiare, poziției financiare sau fluxurilor de numerar ale companiei/grupului.

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

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

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

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

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

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

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

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, fiind permisă adoptarea anticipată. Amendamentele restrâng domeniul de aplicare și oferă o claritate suplimentară cu privire la excepția de recunoaștere inițială conform IAS 12 și specifică modul în care entitățile ar trebui să contabilizeze impozitul amânat aferent activelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție, cum ar fi contractele de leasing și obligațiile de restaurare a amplasamentului. Modificările clarifică faptul că, în cazul în care plățile care sting o datorie sunt deductibile din punct de vedere fiscal, este un aspect

de judecată, având în vedere legislația fiscală aplicabilă, dacă astfel de deduceri sunt atribuibile în scopuri fiscale datoriei sau activului aferent tranzacției. Conform modificărilor, excepția de recunoaștere inițială nu se aplică tranzacțiilor care, la recunoașterea inițială, dau naștere la diferențe temporare care sunt în egala măsură impozabile și deductibile. Se aplică numai dacă recunoașterea unui activ și a unei datorii de leasing dau naștere la diferențe temporare impozabile și deductibile care nu sunt egale. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

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

7. STOCURI

	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Produse finite și produse destinate revânzării	230.106	227.707
- Terenuri	126.802	134.161
- Costuri de dezvoltare și construcție	292.471	255.830
	<u>649.379</u>	<u>617.698</u>

Stocurile sunt reprezentate de:

	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Proiect rezidențial Greenfield	348.733	313.333
Proiect rezidențial Luxuria	115.511	123.519
Teren și proiect Constanța	111.887	107.927
Teren și proiect Iași	44.877	44.877
Alte stocuri	28.371	28.042
	<u>649.379</u>	<u>617.698</u>

Terenurile cu o valoare contabilă de 126.802 mii lei la 31 martie 2023 (31 decembrie 2022 : 134.161 mii lei) constă din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași precum și terenuri pe care Grupul intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 228.396 mii lei la 31 martie 2023 (31 dec 2022: 143.685 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Costul stocurilor vândute în cursul primelor trei luni ale anului 2023 este de 13.164 mii lei (2022: 132.967 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 martie 2023 a stocurilor gajate este de 189.387 mii lei (la 31 dec 2022: 189.387 mii lei) (a se vedea Nota 7).

Proiectul Boreal Plus de la Constanța este finanțat împreună cu CEC Bank; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcției a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în anul 2022 este 1.020 mii lei. Proiectul a fost recepționat, prin urmare, în anul 2023 nu s-a mai capitalizat dobândă.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Teilor) este finanțată împreună cu OTP Bank. Dobânda capitalizată în primele trei luni ale anului 2023 în valoarea acestui proiect este 1.230 mii lei.

Conform prevederilor IAS23, costul aferent împrumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată ținând cont de totalul împrumuturilor generale obținute de Grup. Valoarea dobânzii și a diferențelor de curs capitalizate în valoarea proiectelor în curs este de 528 mii lei.

Mai multe detalii despre creditele companiei sunt prezentate în Nota 11.

8. CREAŢE COMERCIALE, PLĂȚI ÎN AVANS ȘI ALTE CREAŢE

	Pe termen scurt	
	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe comerciale	6.639	13.448
Debitori diverși	1.321	1.405
Creanțe împotriva Statului	14.151	10.707
	22.111	25.561

Din totalul de creanțe împotriva statului, 14.053 mii lei reprezintă TVA de recuperat de la stat.

Plăți în avans si alte active circulante	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Cheltuieli plătite în avans	8.015	6.529
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	7.677	10.699
	15.692	17.228

Soldul plăților în avans a scăzut la 31 martie 2023 cu 2.712 mii lei. Plățile în avans includ plăți în avans către furnizori de licențe IT, taxe locale pe terenuri și clădiri, și plăți în avans pentru servicii de construcții.

La 31 martie 2023, Grupul nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate.

9. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Conturi curente	46.115	55.052
Numerar	8	11
Avansuri de numerar	33	45
	46.156	55.108

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 105 mii lei (31 decembrie 2022: 102 mii lei) reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

10. CAPITAL SOCIAL

	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Capital subscris vărsat	591.420	591.420
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	598.884	598.884
Număr de acțiuni la sfârșitul perioadei	2.365.679.961	2.365.679.961

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

	31 martie 2023	31 decembrie 2022
	%	%
Gheorghe Iaciu	57,76%	57,76%
Andrici Adrian	12,73%	12,73%
Persoane juridice	19,76%	19,70%
Persoane fizice	9,75%	9,82%
	100%	100%

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

Rezervele constituite la nivelul Grupului sunt detaliate mai jos:

	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Rezerve legale	45.060	45.060
Rezerve statutare	(4.871)	(4.871)
Alte rezerve	77	77
Sold la 31 martie 2023/2021	40.266	40.266

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

Dividende

În cursul anului 2023, până la data de 31 martie 2023, Grupul nu a declarat dividende. În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2022, Grupul nu a declarat dividende.

Managementul capitalurilor

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

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

a capitalului în anii încheiați la 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022. Indicatorul datorii la active la 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022 este prezentat mai jos:

Datorii la active	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Împrumuturi	414.835	387.765
Minus numerar și echivalente de numerar	(46.156)	(55.108)
Datorie netă	368.679	332.657
Total active	1.474.441	1.443.361
Datorii nete la active	25%	23%

11. 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 18.

	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	254.120	236.294
Obligațiuni emise	32.573	32.561
	286.693	268.855
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi bancare garantate	128.142	118.910
	128.142	118.910

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31-Dec-22 mii LEI	Sold la 31-Mar-23 mii LEI
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	32.561	32.573
Total obligațiuni				32.561	32.573
CEC Bank	EUR	27-Noi-23	9.880	48.622	48.638
Garanti BBVA	EUR	15-Jun-24	4.250	5.936	4.074
Garanti BBVA	EUR	30-Jun-24	4.500	18.978	15.908
Libra Internet Bank	EUR	26-Iul-24	12.562	16.356	14.511
Libra Internet Bank	EUR	22-Sep-24	8.676	14.084	11.364
Libra Internet Bank	EUR	05-Oct-24	4.000	7.363	6.102
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1.900	9.400	9.403
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	5.250	25.974	23.403
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	51.444	76.852
OTP Bank	EUR	30-Iun-24	4.000	5.101	9.316
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	44.388	54.726
OTP Bank	EUR	30-Iun-24	2.000	4.358	6.241
TechVentures Bank	EUR	06-Ian-25	2.000	6.871	6.049
Alpha Bank	EUR	08-Iun-29	20.000	95.283	91.650
Vista				1.000	3.464
Total împrumuturi bancare				355.158	381.701
Dobânda				46	560
Total				387.765	414.835

	<u>Obligațiuni</u>	<u>Împrumuturi</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2022	32.607	355.158	387.765
Trageri	-	70.944	70.944
Rambursare împrumuturi	-	(44.193)	(44.193)
Dobânda constituită	512	5.130	5.642
Dobândă plătită	-	(5.130)	(5.130)
Diferențe curs valutar	60	(208)	(148)
Sold la 31 martie 2023	33.133	381.701	414.834

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 mai 2021 Impact SA a contractat două credite denominate 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 EUR și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea a doua în valoare de 3.500 mii lei reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordării.

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

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

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

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

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

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

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

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

12. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	<u>31-Mar-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
Datorii pe termen lung		
Garanții	6.115	6.124
Datorii aferente contractelor de leasing	2.084	2.352
	8.199	8.476
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	38.095	30.384
Datorii aferente contractelor de leasing	1.027	1.009
Datorii fiscale	1.574	733
Impozitul pe profit	2.580	1.885
Datorii către angajați	1.615	1.658
Dividende de plătit	177	177
Alte datorii	1.378	774
	46.446	36.620
TOTAL	54.645	45.096
Datorii contractuale	42.029	39.470

Datoriile contractuale includ avansuri primite pentru livrarea unităților rezidențiale către clienți. Soldurile restante ale acestor conturi au crescut în primele trei luni ale anului 2023 cu 2.559 mii le și se datorează creșterii continue a activității Societății.

Informații cu privire la expunerea Grupului la riscul valutar și la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale și altor datorii, sunt prezentate în Nota 18.

Datorii aferente contractelor de leasing

	Autoturisme
Sold la 1 ianuarie 2022	(3.361)
Cheltuieli cu dobânda	42
Plăți de rate	260
Diferențe de curs valutar	(52)
Sold la 31 martie 2023	(3.111)

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

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

Spatzioo Management a achiziționat în leasing un autoturism electric în octombrie 2021 și o autoutilitară în aprilie 2022.

Ca urmare a achiziției pachetului majoritar al societății RCTI, începând cu luna septembrie în raportările consolidate sunt incluse și utilajele și autoturismele deținute de această societate.

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

13. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	3L 2023	3L 2022
Vânzări de proprietăți rezidențiale	19.844	36.447
Altele	1.915	1.044
	21.759	37.491

La data de 31 martie 2023 **IMPACT** avea un stoc de prevânzări și rezervări de 457 apartamente în valoare de 50 milioane EUR care sunt estimate a se transforma în venituri în următoarea perioadă. Pentru aceste contracte de prevânzare, clienții au plătit depozite în valoare de 42.029 mii lei care sunt prezentate la Datorii contractuale din situația poziției financiare.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	3L 2023	3L 2022
Greenfield Băneasa București	6.679	13.154
Luxuria Domenii București	13.165	23.293
	19.844	36.447

14. VENITURI NETE DIN ALTE ACTIVITĂȚI

	3L 2023	3L 2022
Venituri din chirii	587	151
Furnizare de utilități - venituri	1.448	1.539
Furnizare de utilități - cheltuieli	(694)	(1.759)
Servicii de construcții	355	-
	1.696	(69)

15. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	3L 2023	3L 2022
Consumabile	628	227
Servicii prestate de terți	4.173	4.983
Costuri cu personalul	5.020	3.685
	9.821	8.895

16. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>3L 2023</u>	<u>3L 2022</u>
Alte venituri din exploatare	729	-
Cheltuieli cu chirii	(319)	131
Profit / (Pierdere) din cedarea imobilizărilor corporale	14	(24)
Venituri din/(Cheltuieli cu) amenzile și penalitățile	(32)	(2.554)
Alte cheltuieli din exploatare	(289)	1.083
Alte taxe	(734)	-
Deprecierea imobilizărilor corporale. net	559	234
Deprecierea creanțelor net	(11)	(327)
	<u>(83)</u>	<u>(1.457)</u>

17. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	<u>3L 2023</u>	<u>3L 2022</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(3.846)	(1.099)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(2.241)	(198)
Alte cheltuieli financiare	(259)	(300)
Total cheltuieli financiare	<u>(6.346)</u>	<u>(1.597)</u>
Venituri din dobânzi	78	12
Venituri din diferențe de curs valutar	3.128	685
Alte venituri financiare	18	-
Total venituri financiare	<u>3.224</u>	<u>697</u>
Total rezultat financiar, net	<u>(3.122)</u>	<u>(900)</u>

Comparativ cu anul 2021, în 2022 cheltuiala cu dobânzile a crescut cu 2.747 mii lei, ca urmare a creșterii soldului creditelor la 31 decembrie 2022 cu 27.070 mii lei coroborate cu majorări ale cheltuielilor cu dobânzile. În ceea ce privește rezultatele valutare, în primele trei luni din 2023 Grupul a înregistrat câștiguri nete din cursul valutar în valoare de 887 mii lei (3L 2022: pierdere netă valutară de 487 mii lei), ca urmare a aprecierii monedei leu față de EUR.

18. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

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:

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Creanțe comerciale și alte creanțe	8	22,111	14,853
Numerar și echivalente de numerar	9	46,156	55,108
		<u>68,267</u>	<u>69,961</u>

Creanțe comerciale și alte creanțe

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

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

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

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

	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
România	<u>22.111</u>	<u>14.853</u>
	<u>22.111</u>	<u>14.853</u>

Numerar și echivalente de numerar

La 31 decembrie 2022, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 46.156 mii lei (31 decembrie 2022: 55.108 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute cu bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

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

31 martie 2023	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	414.835	410.810	124.118	105.729	162.633	18.330
Datorii comerciale și alte datorii	54.645	54.645	46.446	8.199	-	-
	469.480	465.455	170.564	113.928	162.633	18.330
Estimări de dobânzi viitoare	42.908	42.908	19.762	14.275	8.042	829
Total	512.388	508.363	190.326	128.203	170.675	19.159

31 decembrie 2022	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	387.765	386.718	117.863	62.431	199.095	7.329
Datorii comerciale și alte datorii	45.096	45.096	36.620	8.476	-	-
	432.861	431.814	154.483	70.907	199.095	7.329
Estimări de dobânzi viitoare	33.074	33.074	17.312	10.527	5.098	137
Total	465.935	464.888	171.795	81.434	204.193	7.466

(c) Riscul de piață

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

(d) Riscul valutar

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

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

	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	7.960	14.853
Numerar și echivalente de numerar	46.156	55.108
	54.116	69.961
Datorii monetare		
Împrumuturi	414.835	387.765
Datorii comerciale și alte datorii	50.429	39.811
	465.264	427.576
Expunere netă	(411.148)	(357.615)

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

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

	31 martie 2023	Mediu pentru 3L 2023	31 decembrie 2022	Mediu pentru 2022
EUR	4,9189	4,9491	4,9474	4,9313

Analiză de sensibilitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Această analiză este bazată pe variațiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le consideră posibile în mod rezonabil la sfârșitul perioadei de raportate. Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	31 martie 23			31 decembrie 2022		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active și datorii monetare						
EUR	(411.148)	(41.115)	41.115	(336.419)	(33.642)	33.642

	31 martie 23				31 decembrie 2022			
	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	7.960	-	-	7.960	14.853	-	-	14.853
Numerar și echivalente de numerar	46.156	-	-	46.156	55.108	-	-	55.108
	54.116	-	-	54.116	69.961	-	-	69.961
Datorii monetare								
Împrumuturi	414.835	414.835	-	-	387.765	387.765	-	-
Datorii comerciale și alte datorii	50.429	-	-	50.429	45.096	-	-	45.096
	465.264	414.835	-	50.429	432.861	182.655	-	45.096

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 martie 2023	31 decembrie 2022
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	-	-
Datorii financiare	(33.133)	(32.607)
	(33.133)	(32.607)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii	(381.701)	(355.158)
	(381.701)	(355.158)

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 la 31 martie 2023 cu 3.817 (31 decembrie 2022: 1.827). Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special cursurile de schimb valutar, rămân constante.

31 martie 2023	<i>Profit / (Pierdere)</i>	
	Scădere de 100 puncte procentuale	Creștere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	3.817	(3.817)

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

Comparativ cu situația la 31 decembrie 2022, expunerea la modificările ratelor de dobândă la 31 martie 2023, a crescut cu 265 mii lei. Acest lucru se datorează creșterii soldului datoriiilor cu dobândă variabilă cu 26.543 mii lei.

19. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 martie 2023, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

20. CONTINGENȚE

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

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

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

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

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

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

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

Societatea a formulat apel care este judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive. Următorul termen acordat în faza de apel este 30 mai 2023 pentru administrarea probelor.

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

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

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

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

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

Clearline Development and Management S.R.L. urmează să formuleze recurs în termen legal

b) Litigiul inițiat de „Asociația EcoCivica”

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

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

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

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

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

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

Primul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 22 mai 2023.

21. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Societății prezintă următoarele evenimente ulterioare datei de 31 martie 2023, până la data aprobării acestor situații financiare consolidate, care nu necesită ajustarea lor.

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de pandemia de Covid-19, urmată apoi de războiul din Ucraina și contextul economic inflaționist actual, au avut un efect larg asupra participanților dintr-o mare varietate de industrii, creând o volatilitate larg răspândită.

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

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

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

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

Societatea consideră aceste evenimente ca evenimente neajustate după perioada de raportare, al cărui 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 15 mai 2023 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE INTERIMARE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2023
NEAUDITATE**

**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 INDIVIDUALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE	9 – 45

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALA POZITIEI FINANCIARE
LA DATA 31 MARTIE 2023
INTERIMARĂ NEAUDITATĂ
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Notă	31 martie 2023	31 decembrie 2022
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale		38.787	21.545
Imobilizări necorporale		147	114
Active aferente dreptului de utilizare		1.379	1.485
Creanțe imobilizate	10	76.760	67.197
Investiții imobiliare		674.535	678.669
Active financiare	9	36.216	36.216
Total active imobilizate		827.824	805.226
Active circulante			
Stocuri	8	477.398	429.405
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	27.212	33.892
Plăți în avans	10	14.166	14.854
Numerar și echivalente de numerar	11	32.687	46.857
Total active circulante		551.463	525.008
Total active		1.379.287	1.330.234
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	12	598.884	598.884
Prime de capital		40.493	40.493
Rezervă din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		38.318	38.318
Acțiuni proprii		(268)	(268)
Rezultatul reportat		153.817	160.755
Total capitaluri proprii		834.245	841.183
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	13	258.892	232.860
Datorii comerciale și alte datorii	14	13.415	12.260
Impozit amânat		81.058	81.058
Total datorii pe termen lung		353.365	326.178

	<u>Notă</u>	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	13	103.201	97.491
Datorii comerciale și alte datorii	14	50.798	29.083
Datorii contractuale	14	37.325	35.946
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli		353	353
Total datorii curente		191.677	162.873
Total datorii		545.042	489.051
Total capitaluri proprii și datorii		1.379.287	1.330.234

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2023 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă
președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	Notă	31 martie 2023	31 martie 2022
Venituri	15	6.097	14.170
Costul vânzărilor		(4.719)	(8.478)
Profit brut		1.378	5.692
Venituri nete din alte activități	15	446	145
Cheltuieli generale și administrative	16	(5.531)	(6.184)
Cheltuieli de comercializare		(731)	(597)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	17	(311)	2.255
Amortizare		(1.047)	(213)
Câștiguri din investiții imobiliare		-	-
Profit din exploatare		(5.796)	1.098
Venituri financiare	18	3.850	2.005
Cheltuieli financiare	18	(4.993)	(1.240)
Costuri financiare, net		(1.143)	765
Profit înainte de impozitare		(6.939)	1.863
Cheltuieli cu impozitul pe profit		-	-
Rezultatul perioadei		(6.939)	1.863

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2023 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă
președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022		401.214	(4.475)	3.001	12.389	(841)	289.279	700.567
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	63.329	63.329
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	63.329	63.329
Tranzacții cu acționarii societății	12							
Majorare capital social		197.670	45.985	-	-	-	(165.923)	77.732
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului		-	-	-	-	(442)	-	(442)
Plăți pe bază de acțiuni		-	(1.017)	-	-	1.015	-	(2)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	25.929	-	(25.929)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2022		598.884	40.493	3.001	38.318	(268)	160.755	841.183

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2023 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA

Constantin Sebeșanu
 Director general

Claudiu Bistriceanu
 Director financiar

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023		598.884	40.493	3.001	38.318	(268)	160.755	841.183
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	(6.939)	(6.939)
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	(6.939)	(6.939)
Tranzacții cu acționarii societății								
	12							
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului		-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Majorare capital social		-	-	-	-	-	-	-
Micșorare capital social prin anulare acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 martie 2023		598.884	40.493	3.001	38.318	(268)	153.817	834.245

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2023 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	<u>Note</u>	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 martie 2022</u>
Profit net		(6.938)	1.863
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		2.132	1.919
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare		-	-
Câștig din cedarea imobilizărilor corporale		-	-
Reluarea pierderii din deprecierea imobilizărilor corporale		(58)	-
Amortizarea		1.047	345
Plăți pe baza de acțiuni		-	-
Venituri financiare	18	(3.850)	(2.005)
Cheltuieli financiare	18	4.993	1.240
(Scădere)/creștere impozit amânat		-	-
		(36.687)	(62.277)
Ajustări ale fondului de rulment			
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	10	(1.181)	(30.118)
Scăderea plăților anticipate		688	-
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	8	(60.443)	(30.904)
(Scădere)/creștere a altor datorii și a datoriilor contractuale	14	24.249	(985)
(Scăderea)/creșterea provizioanelor		-	(270)
Impozitul pe venit plătit		-	-
		(41.493)	(59.304)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare			
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate filialelor	22	(652)	-
Rambursări de împrumuturi încasate de la filiale		-	-
Investiții în filiale	9	-	35.021
Restituirea sumelor investite în filiale	9	-	-
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale		(200)	-
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		-	-
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare		-	(1.034)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale		314	(42)
Dividende încasate		-	-
Dobânzi încasate	22	-	179
		659	22.692
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții			

	<u>Note</u>	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 martie 2022</u>
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	13	42.480	28.417
Rambursarea principalului împrumuturilor	13	(11.492)	(74.237)
Încasări din majorare de capital	12	-	58.962
Achiziție de acțiuni proprii		-	
Dividendele plătite		-	-
Dobândă plătită	13	(4.324)	(2.533)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		26.664	10.609
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		(14.170)	(26.004)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie		46.857	36.171
Numerar și echivalente de numerar la 31 martie		32.687	10.167

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2023 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

Sediul social al societății este clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia, Nr. 31-41, București, Sector 1.

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

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

	<u>Țara de înregistrare</u>	<u>Natura activității</u>	<u>Detinere Impact 31 martie 2023</u>	<u>Detinere Impact la 31 decembrie 2022</u>
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzio Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	România	Intermedieri financiare	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Sericii de proiectare si arhitectura	51%	49%
R.C.T.I Company	Romania	Servicii de construcții	51,01%	51,01%

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

În primul trimestru al anului 2023, activitatea Impact Developer & Constructor SA a constat în principal în continuarea dezvoltării proiectelor rezidențiale Greenfield Băneasa din București și Boreal Plus din

Constanța.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

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

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

Managementul executiv al Societății

Pe 27 aprilie 2021, Consiliul de Administrație l-a numit în poziția de director general (CEO) pe Constantin Sebeșanu cu un mandat valabil până la 31 decembrie 2025. Tot în 27 aprilie 2021, Sorin Apostol a preluat funcția de director operațional (COO).

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

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

a) Declarația de conformitate

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor 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 recunoașterea veniturilor din certificate verzi, și prevederilor IFRS 15 - venituri din contracte cu clienții cu privire la tratamentul contabil al taxelor de conectare la rețeaua de distribuție.

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

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

b) Principiul continuității activității

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

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

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

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

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

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

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de pandemia de Covid-19, urmată apoi de războiul din Ucraina și contextul economic inflaționist actual, au avut un efect larg asupra participanților dintr-o mare varietate de industrii, creând o volatilitate larg răspândită.

4. MONEDA FUNCIONALĂ 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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

în vigoare la data tranzacției. Activele și datoriile monetare care la data raportării sunt exprimate în valută sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb valutar din data respectivă.

Activele și datoriile nemonetare exprimate într-o monedă străină și care sunt evaluate la valoarea justă sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb valutar de la data la care a fost determinată valoarea justă. Diferențele de schimb valutar rezultate din conversie sunt recunoscute în situația profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global.

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

b) Imobilizări corporale

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

Societatea evaluează, la fiecare dată de raportare, dacă există un indiciu că un activ poate fi afectat. Dacă există o indicație sau atunci când este necesară testarea anuală a deprecierei pentru un activ, Societatea estimează suma recuperabilă a activului. Suma recuperabilă a unui activ este cea mai mare dintre valoarea justă a unui activ sau a CGU mai puțin costurile de casare și valoarea acesteia în utilizare. Suma recuperabilă este determinată pentru un activ individual, cu excepția cazului în care activul nu generează intrări de numerar care sunt în mare măsură independente de cele din alte active sau grupuri de active. Atunci când valoarea contabilă a unui activ sau CGU depășește suma recuperabilă, activul este considerat afectat și este prezentat la suma recuperabilă.

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

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

Pentru active, cu excepția fondului comercial, se face o evaluare la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă există o indicație că pierderile de depreciere recunoscute anterior nu mai există sau au scăzut. Dacă există o astfel de indicație, Societatea estimează suma recuperabilă a activului sau CGU. O pierdere de depreciere recunoscută anterior este inversată numai dacă a existat o modificare a ipotezelor utilizate pentru a determina suma recuperabilă a activului de la recunoașterea ultimei pierderi de depreciere. Reversarea este limitată, astfel încât valoarea contabilă a activului să nu depășească suma recuperabilă și nici să depășească suma contabilă care ar fi fost determinată, netă de depreciere, dacă nu ar fi fost recunoscute pierderi de depreciere pentru activ în anii precedenți. O astfel de inversare este recunoscută în situația de profit sau pierdere, cu excepția cazului în care activul este raportat la o sumă reevaluată, caz în care inversarea este tratată ca o creștere de reevaluare. Fondul comercial este testat pentru depreciere anual la 31 decembrie și când circumstanțele indică faptul că valoarea contabilă poate fi afectată.

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

c) Imobilizări necorporale achiziționate separat

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

d) Investiții imobiliare

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

Toate investițiile imobiliare ale Societății deținute pentru a obține chirii sau pentru aprecierea capitalului sau pentru care nu a fost identificată încă cea mai 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) Active financiare

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

h) Numerar și echivalente de numerar

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

i) Capitalul social

• **Acțiuni ordinare**

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

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

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

j) Dividende

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

k) Acțiuni proprii

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

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

l) Împrumuturi

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

• Costurile îndatorării

Costurile îndatorării care pot fi atribuite direct achiziției, construcției sau producției de active cu ciclu lung de producție, care sunt active care necesită în mod necesar o perioadă substanțială de timp pentru a fi gata pentru utilizarea dorită sau pentru vânzare, sunt adăugate la costul acestor active, până când activele sunt în mod substanțial pregătite pentru utilizarea dorită sau vânzare.

Costurile îndatorării aferente împrumuturilor generale se capitalizează în valoarea activelor care se califica pentru acest lucru (conform IAS 23). Rata aplicabila pentru capitalizare este rata medie ponderata a dobânzii împrumuturilor obținute de companie.

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

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

m) Datorii comerciale și de altă natură

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

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

n) Provizioane

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

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

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

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

o) Venituri

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

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

- **Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale**

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

- **Venituri din refacturarea utilităților**

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

p) Impozitare

Impozitul pe profit este reprezentat de suma impozitului plătit în prezent și impozitul amânat.

- **Impozitul curent**

Impozitul plătit în prezent se bazează pe profitul impozabil pentru anul respectiv. Venitul impozabil diferă de profitul 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.

- **Impozitul amânat**

Impozitul amânat este impozitul care se așteaptă să fie plătit sau recuperabil pe baza diferențelor dintre valorile contabile ale activelor și pasivelor din situațiile financiare și bazele fiscale corespunzătoare utilizate în calculul profitului impozabil și este contabilizat utilizând metoda pasivului bilanțier. Datoriile cu impozitul amânat sunt, în general, recunoscute pentru toate diferențele temporare impozabile, iar activele privind impozitul amânat sunt recunoscute în măsura în care este probabil ca profiturile impozabile să fie disponibile, la care se pot aplica diferențe temporare deductibile.

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

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

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

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

- q) Plata pe bază de acțiuni**

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

- r) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor**

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

- s) Contracte de leasing**

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

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

- **Activele cu drept de utilizare**

Societatea recunoaște activele cu drept de utilizare la data de începere a contractului de leasing (adică la data la care activul suport este disponibil pentru utilizare). Activele cu drept de utilizare sunt evaluate la cost, minus orice amortizare acumulată și pierderi din depreciere, și ajustate pentru orice reevaluare a datorii de leasing. Costul activelor pentru dreptul de utilizare include valoarea datorii 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 deprecierii. Consultați politicile contabile din secțiunea.

- **Datorii de leasing**

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

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

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

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

Compania aplică scutirea de recunoaștere a contractului de leasing pe termen scurt pentru contractele de leasing pe termen scurt de mașini și echipamente (adică acele contracte de leasing care au un termen de

leasing de 12 luni sau mai puțin de la data începerii și nu conțin o opțiune de cumpărare). De asemenea, aplică scutirea de închiriere a activelor de valoare mică pentru recunoașterea închirierii de echipamente de birou care sunt considerate a fi de valoare mică. Plățile de leasing pentru contracte de leasing pe termen scurt și leasing de active de valoare mică sunt recunoscute drept 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 2022, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare.

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

v) Raportarea pe segmente

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

w) Investiții în subsidiare și întreprinderi asociate

O subsidiară este o entitate asupra căreia Societatea deține control.

O întreprindere asociată este o entitate asupra căreia Societatea are o influență semnificativă. Influența semnificativă este capacitatea de a participa la deciziile cu privire la politicile financiare și operaționale ale

întreprinderii dar nu are control sau control comun asupra acestor politici.

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

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

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.

α) 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 2022. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, calificată profesional, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

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

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

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 martie 2023 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat (mii lei)	
Teren Greenfield Baneasa	- 14.076	+ 14.076
Teren Bd. Barbu Văcărescu	- 8.804	+ 8.804
Teren Bd. Ghencea – Bd.Timișoara	- 8.005	+ 8.005

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

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

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

c) Aspecte juridice

Conducerea Societății analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare individuale. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 21.

d) Alocarea costurilor

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

7. ADOPTAREA STANDARDEROR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Modificări ale politicilor contabile și informațiilor de prezentat

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele din exercițiul financiar precedent, cu excepția următoarelor amendamente ale standardelor IFRS care au fost adoptate de Grup/Companie la 01 ianuarie 2023.

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

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

□ IAS 16 Imobilizări corporale (amendamente) interzice unei entități să deducă din costul imobilizărilor corporale orice încasări din vânzarea de bunuri produse în timp ce respectivul activ este adus în locația și în condițiile necesare pentru ca acesta să poată funcționa conform deciziei conducerii. În schimb, o entitate recunoaște astfel de venituri din vânzări și costurile cu vânzarea în contul de profit sau pierdere.

□ IAS 37 Provizioane, Datorii Contingente și Active Contingente (amendamente) specifică ce costuri include o entitate în determinarea costului îndeplinirii unui contract pentru a determina dacă un contract este oneros. Conform amendamentelor costurile care se referă direct la un contract de furnizare de bunuri sau servicii includ atât costuri incrementale cât și o alocare a costurilor direct legate de activitățile contractuale.

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

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

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

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

• IFRS 17: Contracte de asigurare

Standardul este în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă, cu condiția ca entitatea să aplice, de asemenea, IFRS 9 Instrumente financiare la sau

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Înainte de data la care aplică pentru prima dată IFRS 17. Acesta este un nou standard de contabilitate pentru contractele de asigurare, care acoperă recunoașterea, măsurarea și cerințe de prezentare. IFRS 17 se aplică tuturor tipurilor de contracte de asigurare emise, precum și anumitor garanții și instrumente financiare cu participare discreționară. Societatea nu are contracte în domeniul de aplicare al IFRS 17; prin urmare aplicarea acestui standard nu are impact asupra performanței financiare, poziției financiare sau fluxurilor de numerar ale Societății.

- **IFRS 17: Contracte de asigurare**

Standardul intră în vigoare, pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă, cu condiția ca entitatea să aplice, de asemenea, IFRS 9 Instrumente financiare la sau înainte de data la care aplică pentru prima dată IFRS 17.

IFRS 17, cu obiectivul de a oferi un model contabil util pentru contractele de asigurare, stabilește principii pentru recunoașterea, măsurarea și prezentarea tuturor tipurilor de contracte de asigurare, precum și a anumitor garanții și instrumente financiare cu caracteristici de participare discreționară. Modelul contabil este completat de o adaptare specifică pentru contractele cu caracteristici de participare directă (abordarea comisionului variabil) și de o abordare simplificată (abordarea bazată pe alocarea primelor) în principal pentru contractele cu durată scurtă.

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

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

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

În decembrie 2021, IASB a emis amendamente la IFRS 17 prin care adăuga o opțiune la data tranziției pentru a aborda eventualele neconcordanțe contabile dintre activele financiare și datoriile contractuale de asigurare în informațiile prezentate la aplicarea inițială a IFRS 17. O entitate în această situație trebuie să prezinte informații comparative ca și cum cerințele de clasificare și evaluare din IFRS 9 ar fi fost aplicate activului financiar respective întotdeauna. Societatea nu are contracte în domeniul de aplicare al IFRS 17; prin urmare aplicarea acestui standard nu are impact asupra performanței financiare, poziției financiare sau fluxurilor de numerar ale Societății.

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

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, fiind

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

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

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

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

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

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

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

- IFRS 16 Contracte de leasing: Datoria din leasing într-un contract de vânzare și preluare înapoi

in leasing (amendamente)

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

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

8. STOCURI

	<u>31 martie 2022</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Produse finite și produse destinate revânzării	111.416	101.029
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	86.838	88.926
- Costuri de dezvoltare și construcție	279.144	239.450
	<u>477.398</u>	<u>429.405</u>

Stocurile sunt reprezentate de:

	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Proiect rezidențial Greenfield	355.539	311.201
Proiect rezidențial Constanța	111.887	107.927
Alte stocuri	9.972	10.277
	<u>477.398</u>	<u>429.405</u>

Terenurile cu o valoare contabilă de 86.838 mii lei la 31 martie 2023 (decembrie 2022: 88.926 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 111.416 mii lei la 31 martie 2023 (decembrie 2022: 101.029 mii lei) se referă în totalitate la apartamentele deținute spre vânzare de către Societate.

Costul stocurilor vândute în primul trimestru al anului 2023 este 4.517 mii lei.

Valoarea contabilă la 31 martie 2023 a stocurilor de produse finite gajate este de 110.623 mii lei (la 31. decembrie 2022: 189.387 mii lei).

Proiectul Boreal Plus de la Constanta este finanțat împreună cu de CEC Bank; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în anul 2022 este 1.020 mii lei. Proiectul a fost recepționat, prin urmare, în anul 2023 nu s-a mai capitalizat dobândă.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Teilor) este finanțată împreună cu OTP Bank. Dobânda capitalizată în cursul anului 2022 în valoarea proiectelor este de 1.230 mii lei. În primul trimestru al anului 2023 dobânda capitalizată a fost de 1.679 mii lei.

Conform prevederilor IAS23, costul aferent împrumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată ținând cont de totalul împrumuturilor generale obținute de Societate. Valoarea dobânzii și a diferențelor de curs capitalizate în valoarea proiectelor în curs este de 3.153 mii lei.

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

9. ACTIVE FINANCIARE

	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Interese în entități afiliate și asociații	44.239	44.239
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate și asociații	(8.023)	(8.023)
	<u>36.216</u>	<u>36.216</u>

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociați:

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

	<u>31 martie 2023</u>			
	<u>Procent deținere</u>	<u>Valoarea brută</u>	<u>Depreciere</u>	<u>Valoare contabilă</u>
Spatzoo Management	6,23%	110	-	110
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	6.770	-	6.770
Bergamot Developments Phase II	99%	49	-	49
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	99%	49	-	49
Greenwise Development	99%	49	-	49
Greenfield Property Management	99%	49	-	49
RCTI	51,01%	14.440		14.440
Impact Alliance Arhitecture	51%	500		500
Total subsidiare		<u>44.239</u>	<u>(8.023)</u>	<u>36.216</u>

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

- a) Spatzioo Management S.R.L(fosta Actual Invest House SRL), 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 21) 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) Impact Alliance Arhitecture SRL, o societate care are obiect principal de activitate servicii de arhitectura a fost infiintata in anul 2022
- k) R.C.T.I.Company SRL , o societate care are ca obiect principal de activitate servicii de constructii

In cursul anului 2022, capitalul social al Bergamot Developments SRL a fost diminuat de la 41.791 mii lei la 6.770 mii lei. Suma rezultata din reducerea capitalului social a fost transferata catre asociatii (Impact D&C SA si Spatzioo Management SRL).

10. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31 martie	31 decembrie	31 martie	31 decembrie
	2023	2022	2023	2022
Creanțe comerciale	7.028	12.189	-	-
Creanțe de la subsidiare	5.365	3.801	76.760	67.197
Debitori diverși	810	8.433	-	-
Creanțe împotriva Statului	14.009	9.469	-	-
	27.212	33.892	76.760	67.197

Creanțele pe termen lung reprezintă soldul împrumuturilor și dobânda aferentă acestora acordate de Societate către filialele sale. Detalii despre componenta sumei în nota 22 – privind tranzacțiile cu părți afiliate.

La 31 decembrie 2022 și la 31 martie 2023, societatea nu are creanțe comerciale și/sau alte creanțe gajate.

Plăți în avans	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Cheltuieli în avans	6.856	5.512
Avansuri către furnizori	7.310	9.342
	14.166	14.854

11. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Conturi curente	32.642	46.797
Numerar	6	9
Avansuri de numerar	39	51
	32.687	46.857

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

12. CAPITAL SOCIAL

	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Capital subscris vărsat	591.420	591.420
Ajustări ale capitalului social	7.464	7.464
	<u>598.884</u>	<u>598.884</u>
Număr de acțiuni la sfârșitul perioadei	<u>2.365.679.961</u>	<u>2.365.679.961</u>

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

	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	57,76%	57,76%
Andrici Adrian	12,73%	12,73%
Persoane juridice	19,76%	19,70%
Persoane fizice	9,75%	9,82%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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

Dividende

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2022, Societatea nu a repartizat dividende. În primul trimestru al anului 2023, Societatea nu a repartizat dividende.

13. ÎMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Societății, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informații cu privire la expunerea Societății la riscul de rată a dobânzii, riscul valutar și riscul de lichiditate, a se vedea Nota 19.

	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	226.319	200.299
Obligațiuni emise	32.573	32.561
	<u>258.892</u>	<u>232.860</u>
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	103.201	97.491
Obligațiuni emise		
Împrumuturi pe termen scurt	-	-
	<u>103.201</u>	<u>97.491</u>

Termenii și scadențele împrumuturilor

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31 decembrie 2022 mii lei	Sold la 31 martie 2023 mii lei
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	32.561	32.573
Total obligațiuni				32.361	32.573
CEC Bank	EUR	27.11.2023	9.880	48.622	48.638
Garanti BBVA	EUR	15.06.2024	4.250	5.936	4.074
Garanti BBVA	EUR	30.06.2024	4.500	18.978	15.908
OTP Bank	EUR	31.03.2025	21.161	51.444	76.852
OTP Bank	EUR	30.06.2024	4.000	5.101	9.316
OTP Bank	EUR	31.03.2025	13.279	44.388	54.726
OTP Bank	EUR	30.06.2024	2.000	4.358	6.241
TechVentures Bank	EUR	06.01.2025	2000	6.871	6.049
Alpha Bank	EUR	08.06.2029	20.000	95.283	91.650
Libra Internet Bank	EUR	05.12.2025	1900	9.400	9.403
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4.000	7.363	6.102
Total împrumuturi bancare				297.744	328.959
Dobinda				46	560
Total				330.351	362.093

* Inklusiv soldul dobânzilor de plata, unde este cazul

	Obligațiuni	Împrumuturi	Total
Sold la 1 ianuarie 2023	32.561	297.744	330.305
Trageri	-	42.480	42.480
Rambursare împrumuturi	-	(11.492)	(11.492)
Dobândă plătită	-	(4.324)	(4.324)
Dobanda constituita	516	4.324	4.836
Diferențe curs valutar	60	227	287
Sold la 31 martie 2023	33.133	328.959	362.093

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 au fost listate în luna mai pe Piața Reglementată a BVB .

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

în 30 de luni de la acordare.

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

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

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

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

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

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

14. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31 martie 2022	31 decembrie 2022
Datorii pe termen lung		
Garanții	12.601	11.352
Datorii aferente contractelor de leasing	814	908
	13.415	12.260
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	21.888	23.062
Avansuri primite de la clienți	37.325	35.946
Datorii aferente contractelor de leasing	349	342
Datorii fiscale	1.205	292
Datorii către angajați	572	716
Dividende de plată	177	177
Datorii în relație cu părți afiliate	20.475	547
Alte datorii	6.257	3.947
	50.798	65.029
	64.213	77.289

Informații cu privire la expunerea Societății la riscul valutar și la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale și altor datorii, sunt prezentate în nota 19.

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

15. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	31 martie 2023	31 martie 2022
Venituri din proprietăți imobiliare		
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și terenuri	6.679	13.154
Venituri din vânzarea altor elemente	(582)	1.016
	6.097	14.170

	31 martie 2023	31 martie 2022
Venituri nete din alte activități		
Venituri din chirii	445	145
	445	145

Societatea a înregistrat 421 de pre-vânzări și rezervări la data de 31 martie 2023 cu o valoare a pachetului de 44 milioane EUR (219 milioane lei), care se vor transforma în venituri pe măsură ce locuințele vor fi finalizate în perioadele următoare. În primele trei luni din 2023 au fost vândute un total de 11 de locuințe (23 în 3L 2022) în Greenfield Băneasa. Aceste vânzări au generat venituri totale în valoare de 1,2 milioane EUR (6,3 milioane lei), ce au fost înregistrate în aceeași perioadă.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

Veniturile Societății împărțite pe proiecte se prezintă după cum urmează:

	31 martie 2023	31 martie 2022
Greenfield	6.679	13.154
Boreal Constanta	-	-
	6.679	13.154

16. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	31 martie 2023	31 martie 2022
Consumabile	68	200
Servicii prestate de terți	2.456	3.018
Costuri cu personalul	3.007	2.966
	5.531	6.184

17. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 martie 2022</u>
Alte venituri din exploatare	93	(1.683)
Cheltuieli cu chiriile	(18)	10
Profit /Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	-	(24)
Venituri din/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	(47)	(1.015)
Alte cheltuieli de exploatare	(769)	417
Alte taxe	(517)	40
Deprecierea imobilizărilor corporale net	958	-
Deprecierea stocurilor net	(11)	-
	<u>(311)</u>	<u>(2.255)</u>

18. CHELTUIELI SI VENITURI FINANCIARE

	<u>31 martie 2023</u>	<u>31 martie 2022</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(2,946)	(1,091)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(1,886)	(100)
Alte cheltuieli financiare	(161)	(49)
Total cheltuieli financiare	<u>(4,993)</u>	<u>(1,240)</u>
Venituri din dobânzi	1,088	1,478
Venituri din diferente de curs valutar	2,762	627
Alte venituri financiare	-	(100)
Total venituri financiare	<u>3,850</u>	<u>2,005</u>
Total rezultat financiar, net	<u>(1,143)</u>	<u>765</u>

19. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusa la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

Politicile Societății de gestionare a riscului sunt definite astfel încât să asigure identificarea și analiza riscurilor cu care se confruntă Societatea, stabilirea limitelor și controalelor adecvate, precum și monitorizarea riscurilor și a respectării limitelor stabilite. Politicile și sistemele de gestionare a riscului sunt revizuite în mod regulat pentru a reflecta modificările survenite în condițiile de piață și în activitățile

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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 martie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe comerciale și alte creanțe	7.838	20.622
Numerar și echivalente de numerar	32.687	46.857
	40.525	67.479

Creanțe comerciale și alte creanțe

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

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

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

	31 martie 2023	31 decembrie 2022
România	7.838	20.622
	7.838	20.622

Numerar și echivalente de numerar

La 31 martie 2023, Societatea a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 102 mii lei (31 decembrie 2022: 102 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute la bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

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

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

	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
31 martie 2023						
Împrumuturi	328.959	328.959	102.641	84.010	123.978	18.330
Datorii comerciale și alte datorii	29.308	29.308	28.494	814	-	-
	358.267	358.267	131.135	84.824	123.978	18.330
Estimări de dobânzi viitoare	25.383	25.383	3.436	13.288	7.830	829
Total	383.650	383.650	134.571	98.112	131.808	19.159

(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 EUR.

Rezumatul datelor cantitative prind expunerea Societății la riscul valutar raportat conducerii Societății în

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

baza politicii de gestionare a riscului este următorul:

	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	7.838	20.622
Numerar și echivalente de numerar	32.687	46.857
	40.525	67.479
Monetary debts		
Împrumuturi	328.959	329.033
Datorii	27.182	79.397
	356.141	408.430
Expunere netă	(315.616)	(340.951)

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

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

	<u>31 martie 2023</u>	<u>Mediu pentru trim 1 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>Mediu pentru 2022</u>
EUR	4,9491	4,9192	4,9474	4,9315

Analiza de senzitivitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2022 și 31 martie 2023 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 martie 2023</u>			<u>31 decembrie 2022</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	(315.616)	(31.561)	31.561	(340.951)	(34.095)	34.095

Riscul de rată a dobânzii

	Valoare contabilă		Rată		Nepurtătoare de dobândă		Rată		Nepurtătoare de dobândă	
Active monetare										
Creanțe comerciale și alte creanțe	7.838	-	-	-	7.838	20.622	-	-	-	20.622
Numerar și echivalente de numerar	32.687	-	32.687	-	-	46.857	-	46.857	-	-
	40.525	-	32.687	-	7.838	78.172	-	46.857	-	20.622
Datorii monetare										
Împrumuturi	328.959	296.386	32.576	-	-	329.033	296.472	32.561	-	-
Datorii comerciale și alte datorii	27.182	-	-	-	27.182	79.397	-	-	-	79.397
	356.141	296.386	32.576	-	27.182	408.430	296.472	32.561	-	79.397

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 martie 2023	31 decembrie 2022
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	-	-
Datorii financiare	(32.576)	(32.561)
	(32.576)	(32.561)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii	(296.386)	(296.472)
	(265.229)	(296.472)

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

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

20. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2022 și la 31 martie 2023 Societatea nu avea angajamente de capital contractate.

21. CONTINGENTE

Litigii

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

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

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

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

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

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

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

Societatea a formulat apel care este judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive. Următorul termen acordat în faza de apel este 30 mai 2023 pentru administrarea probelor.

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

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

Admite cererea, astfel cum a fost modificată, formulată de Clearline Development and Management SRL, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiului Cluj-Napoca – prin Primar. Obligă pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, în solidar, să achite reclamantei suma de 24.532.741,65 lei cu titlu de prejudiciu și suma de 13.862.967,16 lei

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

reprezentând dobândă legală penalizatoare calculată pentru perioada cuprinsă între data plăților efectuate de reclamantă (stabilite conform raportului de expertiza judiciară contabilă efectuat în cauză) și până la data de 01.04.2021.

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

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

Clearline Development and Management S.R.L. urmează să formuleze recurs în termen legal

b) Litigiul inițiat de „Asociația EcoCivica”

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

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

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

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

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

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

Primul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 22 mai 2023.

22. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIATE

a) Filialele Societății

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

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

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

Vânzarea de bunuri și servicii	Tranzacții pentru trimestrul 1		Sold la	
	2023	2022	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Subsidiară/filială				
Spatzio Management	29	9	878	-
Clearline Development and Management	2	2	2	-
Bergamot Developments	2	2	5	3
Bergamot Developments Phase II	2	2	1	2
Impact Finance Developments	2	2	-	9
Greenfield Copou Residence	2	2	344	143
Greenfield Copou Residence Phase II	2	2	15	14
Greenfield Property Management	2	2	13	12
Greenwise Development	2	2	15	14
Impact Alliance&Arhitectura	-	-	-	-
R.C.T.I. Company	170	-	-	-
	215	25	1.273	397

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

23. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Societății prezintă următoarele evenimente ulterioare datei de 31 martie 2023, până la data aprobării acestor situații financiare consolidate, care nu necesită ajustarea lor.

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de pandemia de Covid-19, urmată apoi de războiul din Ucraina și contextul economic inflaționist actual, au avut un efect larg asupra participanților dintr-o mare varietate de industrii, creând o volatilitate larg răspândită.

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

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

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

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

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

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 mai 2023 și semnate în numele acesteia de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar