



IMPACT

Developing Sustainable Communities
Since 1991

RAPPORT TRIMESTRIAL T3 2022



CUPRINS

ASPECTE PRINCIPALE	2
ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ	4
REZULTATE FINANCIARE	10
IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL	12
VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET	13
ALTE ASPECTE	15
ANEXA 1 – INDICATORI	18

Data raportului: 15 noiembrie 2022
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 30 septembrie 2022 este 4,9490.



ASPECTE PRINCIPALE

PRIMELE 9 LUNI ALE ANULUI 2022 (“9L 2022”)

IMPACT Developer & Contractor își dublează profitul net și înregistrează o creștere cu 43% a cifrei de afaceri în primele 9 luni ale anului

ASPECTE FINANCIARE ȘI OPERAȚIONALE PRINCIPALE

- Grupul IMPACT și-a majorat **profitul net** de la 7,5 milioane lei la 15 milioane lei în primele 9 luni ale acestui an, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.
- Cifra de afaceri s-a majorat cu **43%** față de perioada similară a anului precedent.
- IMPACT a vândut **173** de unități, a căror valoare se ridică la 129,4 milioane lei, în creștere cu 19% față de perioada similară a anului trecut.
- La 30 septembrie 2022, IMPACT avea **516 unități pre-vândute** și rezervate, cu valoare totală de 272,8 milioane lei, ce se vor transforma în venituri în perioada următoare.
- **Marja brută** a grupului a fost de 36%.
- Capitalul social al IMPACT Developer & Contractor a fost majorat la 591,4 milioane lei, noul număr de acțiuni fiind de 2.365.679.951.
- La 30 septembrie 2022 valoarea totală a activelor ajustate în conformitate cu standardele EPRA era de **330 milioane euro**.
- **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA** va fi deschis în T4 2022. GREENFIELD PLAZA BĂNEASA este un centru comunitar cu magazine de proximitate și un centru de wellness, ce aduc valoare semnificativa dezvoltării.
- IMPACT deține în proprietate un portofoliu valoros de terenuri (aproximativ **73,50 ha**) care are un potențial de dezvoltare pentru proiecte, cu o valoare bruta de dezvoltare estimată la **1,5 miliarde de euro**: BUCUREȘTI - GREENFIELD BĂNEASA (faze noi), ARIA VERDI, GREENFIELD WEST, CONSTANȚA - BOREAL PLUS (faze noi), IAȘI - GREENFIELD COPOU.



PERSPECTIVE PENTRU URMĂTOARELE 12 LUNI

- Începerea Pre-Vânzărilor pentru fazele de proiect cu autorizație de construire (volum total de 899 de unități) pentru care construcția este estimată să demareze în 2023 - 2024.
- Încheierea vânzărilor și recunoașterea veniturilor pentru 195 de apartamente in Luxuria Expoziției si pentru fazele finalizate din GREENFIELD BĂNEASA (98 unități - Panoramic) si din BOREAL PLUS (16 unități).
- Finalizarea a **732** de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și **209** apartamente în BOREAL PLUS (vânzările sunt estimate să înceapă în T4 2022).
- Obținerea autorizațiilor de construire și începerea lucrărilor de construcție pentru noi faze în **GREENFIELD BĂNEASA** și **GREENFIELD COPOU**.
- Obținerea de finanțări pentru proiectele aflate în derulare si majorarea capitalului social pana la **25 milioane euro**.
- Înființarea companiei proprii de arhitectura - Impact Alliance Architecture si a unui nou antreprenor general pentru regiunea nord-est - Impact Alliance Moldova.

ALTE INFORMAȚII

- Detalii privind litigiile în care este implicat **IMPACT**, pot fi accesate în secțiunea ALTE ASPECTE și notele la situațiile financiare de la 30 septembrie 2022.

ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ

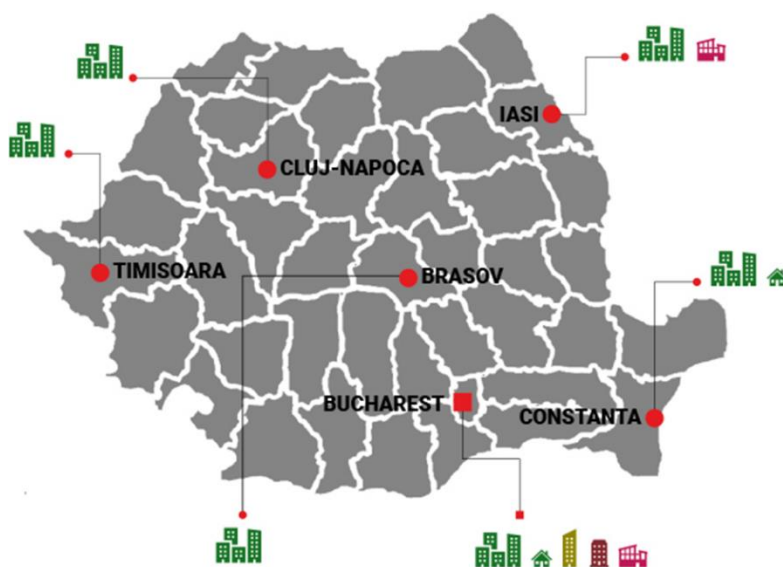
PRIMELE 9 LUNI ALE ANULUI 2022

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 9 luni ale anului 2022, activitatea **IMPACT** a fost concentrată atât pe dezvoltarea proiectelor aflate în construcție, cât și pe procesul de obținere a autorizațiilor necesare pentru dezvoltările a căror construcție este estimată să înceapă în 2023-2024, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute. Proiectele sunt planificate și dezvoltate în mai multe faze și etape care se pot întinde pe mai mult de 3 (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 – 2025

- GREENFIELD COPOU RESIDENCE în Iași
- ARIA VERDI în București
- GREENFIELD WEST în București

Strategia de dezvoltare 2022 – 2027 pe scurt, estimări pentru dezvoltările rezidențiale

Proiect	Geo	Total Proiect		În construcție		În pregătire			
		Nume	Locație Faze	SCT mp	Unități	Unități	Mp	Unități	Mp
Greenfield Băneasa Etapele 1,2,3 din Faza 4	București			68.953	732	732	68.953	-	-
Greenfield Băneasa Etapele 4,5 din Faza 4	București			38.404	435	435	38.404	-	-
Greenfield Băneasa Etapele 6,7 din Faza 5	București			50.346	598	-	-	598	50.346
Greenfield Băneasa Etapele 8,9,10 din Faza 6	București			122.349	1.956	-	-	1.956	122.349
Aria Verdi	București			114.239	839	-	-	839	114.239
Greenfield West	București			433.427	3.930	-	-	3.930	433.427
Greenfield Copou	Iași			94.660	1.062	-	-	1.062	94.660
Boreal Plus (exclusiv apartamente)	Constanța			63.658	673	673	63.658	-	-
Total				986.036	10.225	1.840	171.015	8.385	815.021

Tabelul se referă la numărul total de unități aflate în pregătire, estimate la 30 septembrie 2022

Cifrele de la secțiunea În Construcție se referă la proiecte cu autorizație de construire

Cifrele de la secțiunea În pregătire se referă la proiecte cu teren, fără autorizație de construire

SCT se referă la Suprafața Construită Totală a proiectului, excluzând parcările

VBD reprezintă Valoarea Brută a Dezvoltărilor estimată pentru perioada 2022-2027; restul cifrelor sunt estimări totale ale proiectelor

Se estimează că proiectele menționate mai sus să fie completate cu noi proiecte la nivel național, întrucât vor fi achiziționate noi loturi de teren pentru a înlocui terenul dezvoltat, conform strategiei Societății.

GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE

- Proiect emblematic localizat în partea de nord a Bucureștiului, încadrat pe două laturi de 900 ha de pădure: Pădurea Băneasa și Pădurea Tunari.
- Început în 2007, cu un număr total de **6.839** unități din care **2.686** unități finalizate la 30 septembrie 2022.
- În prezent Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mai mult de **4.388 unități**, din care: pentru **1.305 unități** a fost obținută autorizație de construire și pentru **598 unități** a fost inițiată procedura privind obținerea autorizației de construire.
- Din cele 1.305 unități de mai sus 138 unități erau finalizate la 30 septembrie 2022 (97 finalizate în 9L 2022 iar restul în 2021)
- Construcția este în curs pentru **1.167 unități**
- Valoare adăugată proiectului prin **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA**, un centru comunitar cu galerii comerciale (rețea extinsă de magazine care acoperă nevoile comunității) și un centru de wellness (piscine interioare, piscină exterioară, saună umedă, uscată, dușuri emoționale, teren de squash, sală de spinning, și alte facilități de sport).
- Include clădirea de birouri a Societății.
- Școală și grădiniță publice ce vor fi construite de primărie pe terenul donat 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 multidimensional Străulești (Magistrala 4).



- Alte facilități planificate pentru rezidenți: biserică și creșă.

BOREAL PLUS

- Amplasat în partea de nord a Constanței cu acces rapid la autostradă, centrul orașului, facilități pentru educație (campus și universitate), Spitalul Ovidius, aproape de centre comerciale și cu vedere la lacul Siutghiol și Marea Neagră.
- Autorizație de construire pentru **673 apartamente**, dintre care 209 se află în stadiu avansat de construire
- Facilitățile complexului includ: grădiniță, loc de joacă pentru copii, parc pentru rezidenți, supermarket Kaufland, vedere panoramică la lac și la mare, locuințe bine dimensionate și compartimentate, finisaje premium, arhitectură și design contemporan.

ARIA VERDI

- Amplasat în Bd. Barbu Văcărescu, în apropierea zonei centrale și de afaceri a Bucureștiului, una dintre zonele principale în care au fost dezvoltate proiecte imobiliare în ultimii ani.
- Ansamblul va oferi vederi panoramice asupra parcurilor Verdi, Floreasca și Tei, precum și asupra lacurilor omonime. În imediata apropiere se află Parcul Circului, stația de metrou Ștefan cel Mare, polul de birouri Floreasca – Barbu Văcărescu și o serie de localuri renumite, zona fiind printre cele mai râvnite din Capitală.
- Este planificată începerea procesului pentru obținerea autorizației de construire.

GREENFIELD WEST

- Amplasat în zona de vest a Bucureștiului, zona care este în plină expansiune, fiind de interes pentru dezvoltatorii de clădiri de birouri, care continuă să construiască pentru a răspunde cererii multinaționalelor.
- Continuând mesajul de brand, noul cartier va crea o comunitate responsabilă față de mediu, interesată de o viață sănătoasă.
- Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) existent, procesul pentru obținerea autorizației de construire este început.
- Va include **GREENFIELD WEST PLAZA**, un centru comunitar cu mall, sală de sport și centru wellness.

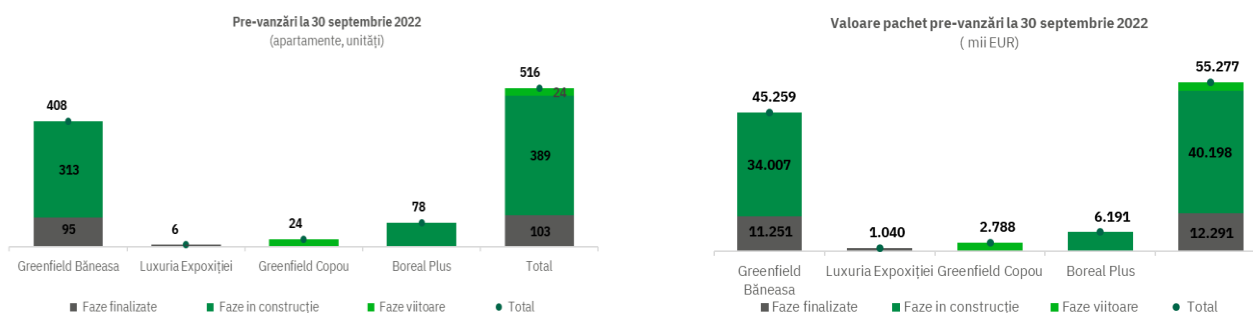
GREENFIELD COPOU RESIDENCE

- Amplasat pe Dealul Copou, într-una dintre locațiile de prim rang ale municipiului Iași, lângă Grădina Botanică.
- Ansamblul se va integra armonios cu mediul înconjurător, 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.
- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) existent, procesul pentru obținerea autorizației de construire este început.
- Va include **GREENFIELD PLAZA COPOU**, un centru comunitar cu galerii comerciale, sală de sport și centru wellness.
- 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 30 septembrie 2022

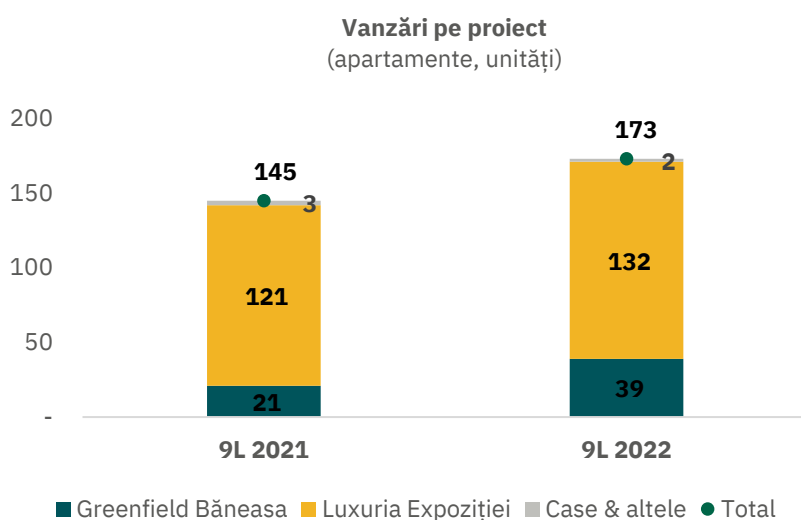
La data de 30 septembrie 2022 IMPACT avea un stoc de prevânzări și rezervări de **516 apartamente** sau 38.822 metri pătrați, (pachete în valoare de **55,3 milioane euro**) care sunt estimate a se transforma în venituri în Q4 2022-2024, din care, **389** unități (valoarea pachetului **40,2 milioane euro**) aferente proiectelor aflate în construcție.



Vânzări pentru 9L 2022

Vânzările înregistrate și recunoscute ca venituri în 9L 2022 reflectă noul ciclu de dezvoltare al proiectelor IMPACT, astfel proiectele în dezvoltare și dezvoltările viitoare vor contribui la venituri pe măsură ce sunt finalizate vânzările.

Cele **173** apartamente (14.839 mp) vândute în primele 9 luni 2022, (145 unități sau 13.207 mp în 9L 2021) au generat venituri de **26,2 milioane euro (129,4 milioane lei)** și au fost înregistrate în aceeași perioadă.



9L 2022: 173 unități, din care **39** de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și **132** de apartamente în LUXURIA EXPOZIȚIEI.

De asemenea, au mai fost vândute 50 de locuri de parcare.

9L 2021: 145 unități: 21 apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și 121 de apartamente LUXURIA EXPOZIȚIEI. De asemenea, au mai fost vândute 92 locuri de parcare.

Pre-Vânzări și Vânzări pentru faze finalizate și în construcție la data de 30 septembrie 2022

La data de 30 septembrie 2022, IMPACT avea **1.840 unități în construcție** (cu autorizație de construire), din care pentru **941** unități, construcția era începută și pentru **899** de unități se preconizează că procesul de construcție va începe în 2023-2024.

Aproximativ **41,3%** din unitățile pentru care construcția era în desfășurare erau pre-vândute la 30 septembrie 2022.

Faze finalizate pe proiecte la data de 30 septembrie 2022

Proiect	Oraș	Total Apartamente	Vânzări	Pre-Vânzări	Vânzări & Pre-Vânzări		De vânzare
		unități	unități	unități	unități	%	unități
Panoramic 1 si 2 (Greenfield Băneasa)	București	138	40	95	135	97,8%	3
Luxuria Expoziției	București	630	435	6	441	70,0%	189
Boreal Plus (Vile)	Constanța	18	2	2	4	22,2%	14
Total		786	477	103	580	73,8%	206

Faze în construcție la 30 septembrie 2022

Proiect	Oraș	Total Apartamente	Vânzări	Pre-Vânzări	Pre-Vânzări		De vânzare
		unități	unități	unități	unități	%	unități
Construcția începută		732	-	313	313	42,8%	419
Construcția va începe		435	-	-	-	0,0%	435
Greenfield Băneasa	București	1.167	-	313	313	26,8%	854
Construcția începută		209	-	76	76	36,4%	133
Construcția va începe		464	-	-	-	0,0%	464
Boreal Plus	Constanța	673	-	76	76	11,3%	597
Construcția începută		941	-	389	389	41,3%	552
Construcția va începe		899	-	-	-	0,0%	899
Total		1.840	-	389	389	21,1%	1.451



TERENURI ÎN PROPRIETATE

La 30 septembrie 2022, IMPACT avea în proprietate **89,9 ha de teren** cu o valoare contabilă de **678,9 milioane lei**. Din acesta, aproximativ 73,5 ha reprezintă portofoliul de terenuri unde se vor dezvolta noile proiecte.

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

Valoarea EPRA a terenurilor estimată la 30 septembrie 2022 a fost de **786,6 milioane lei**, cu **16%** mai mare decât valoarea contabilă IFRS la aceeași dată.

Terenuri în proprietatea IMPACT la 30 septembrie 2022

Locatia	Oras	Proiect	Suprafata (ha)	Valoare contabilă IFRS (RONm)	Valoare contabilă IFRS (EURm)	Valoare EPRA (RONm)	Valoare EPRA (EURm)
Baneasa	Bucharest	Greenfield Baneasa	39.6	330.9	66.9	408.1	82.5
Bldv. Timisoara - Ghencea	Bucharest	Greenfield West	25.9	128.2	25.9	128.2	25.9
Barbu Vacarescu	Bucharest	Luxuria City Center	2.5	163.5	33.0	163.5	33.0
Zenit	Constanta	Boreal Plus	4.1	9.0	1.8	35.0	7.1
Iasi	Iasi	Greenfield Copou	5.0	37.6	7.6	42.3	8.5
Oradea	Oradea	Lotus	2.9	3.1	0.6	3.1	0.6
Bldv. Expozitiei	Bucharest	Luxuria Expozitiei	0.1	1.0	0.2	1.0	0.2
Other	Neptun, Voluntari	n.a.	9.7	5.6	1.1	5.5	1.1
Total			89.9	678.9	137.1	786.6	158.9

Nota 1: Valoarea EPRA considerată pentru terenuri reprezintă valoarea de piață la 31 decembrie 2021 conform reevaluarilor 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 - 4,9490 Lei/EUR

REZULTATE FINANCIARE

PRIMELE 9 LUNI ALE ANULUI 2022

ASPECTE PRINCIPALE – PERFORMANȚA FINANCIARĂ (Consolidat)

În primele 9 luni 2022 marja brută și-a continuat tendința de îmbunătățire față de perioada corespunzătoare a anului precedent crescând la **36%** vs. 33% , profitul brut având de asemenea o creștere consistentă de **56%**.

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

În primele 9 luni 2022 s-a înregistrat o creștere a vânzărilor de unități locative de **173** vs. 145 unități vândute în 9L 2021: în GREENFIELD BĂNEASA - **96** vs. 21 și LUXURIA EXPOZIȚIEI - **132** vs. 121.

Prețul mediu de vânzare a crescut în 9L 2022 la 1.636 euro/mp comparativ cu 1.424 euro/mp.

EBITDA a continuat să crească ajungând la 26.004 mii lei în 9L 2022 vs. 11.125 mii lei în 9L 2021, ajungând la o marja de 17%.

mii lei	Consolidat		
	9L 2022	9L 2021	Var %
Venituri din vânzarea proprietăților imobiliare	156.278	109.536	43%
Profit brut	56.366	36.128	56%
Marja brută %	36%	33%	9%
Cheltuieli operaționale, net	(32.647)	(25.884)	26%
Cheltuieli operaționale % din venituri	21%	24%	(12%)
EBITDA	26.004	11.125	134%
Marja EBITDA %	17%	10%	64%
EBIT	23.657	18.657	27%
Marja EBIT %	15%	17%	(11%)
Rezultat net	14.968	7.507	99%
Marja rezultatului net	10%	7%	40%



APECTE PRINCIPALE – POZITIA FINANCIARA (Consolidat)

Active

Investițiile imobiliare au crescut cu 4% comparativ cu 31 decembrie 2021 datorita recepției **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA**.

Imobilizările corporale au crescut cu 167% comparativ cu 31 decembrie 2021 datorită recepției sediului propriu IMPACT în Greenfield Băneasa și achiziției RCTI.

Stocurile au înregistrat o variație pozitivă de 10% la 30 septembrie 2022 vs. 31 decembrie 2021, în urma continuării lucrărilor de construcții la proiecte și faze noi în **GREENFIELD BĂNEASA** și **BOREAL PLUS**.

Capitaluri proprii și datorii

Activitatea Grupului IMPACT a fost finanțată din fonduri generate intern cât și din fonduri externe, rezultând o creștere a numerarului cu 44% comparativ cu 31 decembrie 2021, cât și o creștere a împrumuturilor cu 9% în primele 9 luni 2022.

Capitalurile proprii reprezintă 59% din total active la 30 septembrie 2022, înregistrând o creștere de 14% comparativ cu 31 decembrie 2021, în principal datorită infuziilor de capital rezultate în urma plasamentelor private, cât și a rezultatului perioadei.

	Consolidat -		
mii lei	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021	Var %
Active imobilizate, din care	636.273	587.318	8%
Investiții imobiliare	595.101	571.882	4%
Imobilizări corporale	40.642	15.215	167%
Active circulante, din care	743.672	617.094	21%
Stocuri	594.965	538.922	10%
Creanțe comerciale și alte creanțe	88.314	36.135	144%
Numerar și echivalente de numerar	60.393	42.037	44%
Total active	1.379.945	1.204.412	15%
Datorii, din care	564.791	487.558	16%
Împrumuturi bancare și obligațiuni	366.883	337.033	9%
Datorii comerciale și alte datorii	129.020	80.747	60%
Capitaluri proprii	815.154	716.854	14%
Total datorii și capitaluri proprii	1.379.945	1.204.412	15%

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

IMPACT Developer & Contractor SA (“IMPACT D&C”) este listată la Bursa de Valori București din anul 1996. Începând cu anul 2006, acțiunile sale, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 acțiunile **IMPACT D&C** se tranzacționează la categoria Premium, în conformitate cu segmentarea BVB.

La data de 30 septembrie 2022, capitalul social al **IMPACT D&C** era format dintr-un număr de 2.365.679.951 acțiuni cu o valoare nominală de 0,25 lei/ acțiune.

În primele 9 luni ale anului 2022 au fost modificări în capitalul social al **IMPACT D&C** după cum urmează:

- În cadrul plasamentului privat lansat în data de 3 ianuarie 2022 au fost subscribe 84.231.295 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 58.961.906,50 lei. Prin urmare, în ianuarie 2022, capitalul social a fost majorat de la 393.750.000 la 414.807.823,75 lei.
- În 30.06.2022 capitalul social al Societății a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei, prin încorporarea parțială a rezultatului reportat nerepartizat din exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizată prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare i s-au alocat 2 (doua) acțiuni gratuite la 5 (cinci) acțiuni deținute.
- În cadrul plasamentului privat desfășurat în perioada 18-19 august 2022, au fost subscribe 42.756.138 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 20.950.508 lei.

Prețul acțiunilor IMPACT D&C (ianuarie – septembrie 2022)



- 0,42 lei/acțiune la 30 septembrie 2022
- ~1 miliard lei capitalizare bursieră (200.7 milioane euro) la 30 septembrie 2022
- BRK Financial Group acționează ca Market Maker

Nu există restricții la transferul de valori mobiliare, nu există restricții la drepturile de vot, nu există deținători de valori mobiliare cu drepturi speciale de control. IMPACT D&C, în calitate de deținător al propriilor acțiuni, ca urmare a programelor de răscumpărare, nu are drept de vot în adunările generale, voturile sale fiind suspendate.

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-2020	31-Dec-2021	30-Sep-2022
IFRS (consolidat)			
Profit net (mii RON)	74.856	78.800	14.968
Activ net contabil ("NAV", mii RON)	640.828	716.854	815.154
Castigul pe actiune (RON)	0.28	0.05	0.01
NAV/Actiune (RON)	0.41	0.46	0.34
Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)			
EPRA NRV (mii RON)	917.518	1.044.043	1.139.087
EPRA NTA (mii RON)	889.732	1.009.577	1.104.312
EPRA NDV (mii RON)	862.218	975.553	1.070.597
EPRA NRV/Actiune (RON)	0.58	0.66	0.48
EPRA NTA/Actiune (RON)	0.56	0.64	0.47
EPRA NDV/Actiune (RON)	0.54	0.62	0.45

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2021 și 30 septembrie 2022 au fost folosite evaluările Colliers Valuation and Advisory de la data de 31 decembrie 2021 (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată), cu excepția elementelor menționate mai jos. Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2020 au fost folosite evaluările Colliers făcute prin utilizarea metodei comparației de piață.

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

mii RON	31-Dec-2020			31-Dec-2021			30-Sep-2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Activ Net Contabil conform situațiilor financiare IFRS	640.828	640.828	640.828	716.854	716.854	716.854	815.154	815.154	815.154
Include:									
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vânzare	126.663	126.663	126.663	150.844	150.844	150.844	147.542	147.542	147,542
ii) Reevaluarea terenurilor incluse in stocuri	94.727	94.727	94.727	95.403	95.403	95.403	95.442	95.442	95,442
iii) Reevaluarea terenurilor incluse in investiții imobiliare	-	-	-	12.453	12.453	12.453	12.459	12.459	12,459
Exclude:									
iv) Impozit amânat	55.300	27.650	-	-	-	-	68.490	34.245	-
v) Imobilizări necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(136)	-	-	-	-	-	(530)	-
Activ Net EPRA	917.518	889.732	862.218	975.554	975.554	975.554	1.139.087	1.104.312	1.070.597

i) Reevaluarea proprietăților imobiliare dezvoltate pentru vânzare

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

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

ii) Reevaluarea terenurilor incluse în stocuri

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

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

iii) Reevaluarea terenurilor incluse în investiții imobiliare

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

iv) Impozitul amânat

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

v) Imobilizările necorporale conform situațiilor financiare IFRS

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

ALTE ASPECTE

CREȘTEREA CAPITALULUI SOCIAL

- În cadrul plasamentului privat lansat în data de 3 ianuarie 2022 au fost subscribe 84.231.295 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 58.961.906,50 lei.
- La data de 30.06.2022, capitalul social al Societății a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei prin încorporarea parțială a rezultatului reportat nerepartizat în exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizată prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare i s-au alocat 2 (două) acțiuni gratuite la 5 (cinci) acțiuni deținute.
- În cadrul plasamentului privat desfășurat în perioada 18-19 august 2022, au fost subscribe 42.756.138 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 20.950.508 lei. Prin urmare, capitalul social al IMPACT Developer & Contractor a fost majorat la 591.419.987,75 lei, noul număr de acțiuni fiind de 2.365.679.951.

LITIGII

În ceea ce privește litigiile Consiliul Județean Cluj – 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.
- 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.

În cadrul litigiului legat de terenul din Bd. Timișoara – Prelungirea Ghencea

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



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

În ceea ce privește litigiul inițiat de Fundația 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, Reclamantți fiind Asociația 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 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 25.11.2022.

Pentru alte detalii privind litigiile din IMPACT, consultați notele la situațiile financiare de la 30 septembrie 2022.



CONFLICT ÎN 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 30 septembrie 2022

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

Impact - Individual

Denumirea indicatorului	30-sep-2022	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	3,87	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	39,52%	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	0,04	Cifra de afaceri/Active imobilizate

Denumirea indicatorului	30-sep-2022	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	3,80	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	45,01%	Capital împrumutat/Capital propriu x100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	53,89	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 180
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,25	Cifra de afaceri/Active imobilizate

B. Gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV

Impact - Consolidat

Denumirea indicatorului	30-sep-2022	Mod de calcul
Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)	32,21%	Capital împrumutat/EPRA NRV x100

Nota:

Indicatorii economico-financiari au fost calculați în baza situațiilor financiare individuale/consolidate și informațiilor financiare consolidate neauditare la date de 30 septembrie 2022, 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
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2022**

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

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

	Nota	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	35.833	15.215
Imobilizări necorporale		530	221
Active aferente dreptului de utilizare	7	4.809	-
Investiții imobiliare	8	595.101	571.882
Total active imobilizate		636.273	587.318
Active circulante			
Stocuri	9	594.965	538.922
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	88.314	36.135
Numerar și echivalente de numerar	11	60.393	42.037
Total active circulante		743.672	617.094
Total active		1.379.945	1.204.412
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	12	598.884	401.214
Prime de capital		38.690	(4.475)
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		36.402	14.279
Acțiuni proprii	13	(45)	(841)
Rezultatul reportat		131.774	303.676
Participație minoritară		6.448	-
Total capitaluri proprii		815.154	716.854
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	14	285.812	150.121
Datorii comerciale și alte datorii	15	14.975	6.914
Impozit amânat		68.490	68.490
Total datorii pe termen lung		369.277	225.525

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

	<u>Nota</u>	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	14	81.071	186.912
Datorii comerciale si alte datorii	15	114.045	73.833
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	16	398	1.288
Total datorii curente		195.514	262.033
Total datorii		564.791	487.558
Total capitaluri proprii si datorii		1.379.945	1.204.412

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE
ALE REZULTATULUI GLOBAL INTERMEDIARĂ
LA 30 SEPTEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	17	156.278	109.536
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(99.912)	(73.408)
Profit brut		56.366	36.128
Venituri nete din chirii		3.452	591
Cheltuieli generale și administrative	18	(26.406)	(16.241)
Cheltuieli de comercializare		(3.722)	(4.388)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	19	(3.624)	(4.965)
Amortizare	7	(2.347)	(881)
Câștiguri din investiții imobiliare	8	(62)	8.413
Profit din exploatare		23.657	18.657
Venituri financiare		7.381	10.592
Cheltuieli financiare		(11.172)	(1.510)
Rezultatul financiar net (pierdere)	20	(3.791)	(9.082)
Profit înainte de impozitare		19.866	9.575
Cheltuieli cu impozitul pe profit		(4.898)	(2.068)
Rezultatul perioadei		14.968	7.507
Din care aferent participației minoritare		-	-

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu
 Director General

Claudiu Bistriceanu
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII INTERMEDIARĂ
PENTRU PERIOADA DIN 2022, ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2022
 (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		-	-	-	-	-	14.968	14.968	-	-
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	14.968	14.968	-	14.968
Majorare capital social	12	197.670	45.985				(165.923)	77.732	6.448	84.180
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	13		-	-	-		-	-		-
Achiziție acțiuni proprii	13	-	-	-	-	(174)	-	(174)		(174)
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	(2.820)	-	-	969	-	(1.851)		(1.851)
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-		-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	22.124	-	(22.124)	-		-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	-	-		-
Sold la 30 septembrie 2022		598.884	38.690	3.001	36.402	(45)	131.774	808.706	6.448	815.154

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu
 Director General

Claudiu Bistriceanu
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII INTERMEDIARĂ
PENTRU PERIOADA DIN 2022, ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2022
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

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

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

	<u>Note</u>	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>30 septembrie 2021</u>
Profit net		14.968	7.507
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		4.464	12.047
Reluarea pierderii din deprecieri	7	(1.592)	16
Amortizare	7	2.939	881
Plăți bazate pe acțiuni		(1.851)	
Venituri financiare	20	(320)	(4)
Costuri financiare	20	4.111	10.593
Alte ajustări din tranzacții fără numerar (Scădere)/creștere impozit amânat		1.177	(1.507)
		-	2.068
Ajustări ale fondului de rulment		(22.555)	(45.993)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	10	(55.564)	(12.025)
Scăderea plăților anticipate	10	(1.997)	-
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	9	(12.384)	(62.959)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	15	53.536	32.398
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	16	(890)	890
Impozitul pe venit plătit		(5,256)	(4.297)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(3.123)	(26.439)
Activități de investiții			
Achiziție de filiale	25	(5.130)	-
Achiziție de imobilizări corporale	7	(2,315)	(22.476)
Achiziție de acțiuni proprii	13	(174)	(1.365)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	8	(63.443)	-
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	7	(285)	-
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	7	501	75
Dobânzi încasate		199	-
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		(70.647)	(23.766)

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

	Note	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	14	175.889	22.395
Rambursarea principalului împrumuturilor	14	(150.727)	(3.526)
Încasări din majorare de capital		77.732	-
Dividendele plătite	12	(7)	(7)
Dobândă plătită	14	(10.761)	(6.909)
		92.126	11.953
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare			
		18.356	(38.252)
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar			
		42.037	59.022
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	11		
		60.393	20.770
Numerar și echivalente de numerar la 30 septembrie	11		

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acesteia de către:

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea” sau „Societatea mamă”) și ale filialelor sale (denumite împreună „Grupul”) la și pentru perioada din 2022 încheiată la 30 septembrie 2022.

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

Structura acționariatului la 30 septembrie 2022 și 31 decembrie 2021 este prezentată în Nota 12. Situațiile financiare consolidate ale Societății la 30 septembrie 2022 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

	Tara de înregistrare	Natura activității	% acționariat la 30 septembrie 2022	% acționariat la 31 decembrie 2021
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	România	Intermediere financiară	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
RCTI Company	România	Construcție imobiliară	51%	0%

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

În 2021 și în perioada încheiată la 30 septembrie 2022, 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.

Principiul continuității activității

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

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

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

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

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

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

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

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

3. MONEDA FUNCȚIONALĂ DE PREZENTARE

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Bazele consolidării

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

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

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

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

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

Pierderea controlului

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

Investiții măsurate prin metoda punerii în echivalență

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

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

(b) Moneda străină

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

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

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

(c) Imobilizări corporale

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

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

(d) Imobilizări necorporale achiziționate separat

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

(e) Investiții imobiliare

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

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 reclassificată în imobilizări corporale sau stocuri, valoarea sa justă de la data reclassificării devine costul imobilizării pentru înregistrare ulterioară.

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

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

(f) Stocuri

Stocurile sunt prezentate la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Costul cuprinde materiale directe și, unde este cazul, cheltuielile directe cu forța de muncă și costurile indirecte de producție suportate pentru aducerea stocurilor în locația și starea lor actuală. Valoarea realizabilă netă reprezintă prețul de vânzare estimat minus toate costurile estimate de finalizare și costurile de comercializare, vânzare și distribuție.

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

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

(g) Creanțe comerciale și de altă natură

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

(h) Derecunoașterea activelor financiare

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

(i) Numerar și echivalente de numerar

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

(j) Capitalul social

Acțiuni ordinare

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

Răscumpărarea și reemiterea capitalului social (acțiuni de trezorerie)

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

(k) Dividende

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

(l) Acțiuni proprii

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

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

(m) Împrumuturi

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

Costurile îndatorării

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

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

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

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

(n) Datorii comerciale și de altă natură

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

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

Derecunoașterea datoriilor financiare

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

(o) Contracte de leasing

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

Grupul aplică o singură abordare de recunoaștere și măsurare pentru toate 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 cheltuielă 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 15 Datorii comerciale și alte datorii.

(p) Provizioane

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

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

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

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

(q) Venituri

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

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

(i) Venituri din vânzare de proprietăți rezidențiale

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

(r) Impozitare

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

Impozitul curent

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

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

Impozitul amânat

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

Datoriile cu impozitul amânat sunt, în general, recunoscute pentru toate diferențele temporare impozabile, iar activele privind impozitul amânat sunt recunoscute în măsura în care este probabil ca profiturile impozabile să fie disponibile, la care se pot aplica diferențe temporare deductibile.

Aceste active și datorii nu sunt recunoscute dacă diferența temporară provine din fondul comercial sau din recunoașterea inițială (cu excepția combinațiilor 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.

(s) Plata pe bază de acțiuni

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

(t) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

(u) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

- (a) o obligație potențială apărută ca urmare a unor evenimente anterioare și a cărei existență va fi confirmată doar de apariția sau 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.

(v) 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.

(w) Raportarea pe segmente

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

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

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

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

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

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

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

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

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „prețul ofertat” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ
- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 24.

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

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 30 septembrie 2022 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat	
Teren din Greenfield Băneasa București	- 11.422 mii lei	+ 11.422 mii lei
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	- 7.898 mii lei	+ 7.898 mii lei
Teren din Bd. Ghencea	- 6.405 mii lei	+ 6.405 mii lei

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

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

- Pentru 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 până 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 23.

(iv) Alocarea costurilor

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

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

Politicile contabile adoptate sunt consecvente cu cele din exercițiul financiar anterior, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate, care au fost adoptate de Grup/Societate la 1 ianuarie 2022:

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

În septembrie 2020, IASB a publicat Reforma indicelui de referință al ratei dobânzii – Etapa a doua – Amendamente aduse standardelor IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 și IFRS 16, completând activitatea sa de a răspunde efectelor reformei IBOR. Modificările furnizează scutiri temporare care abordează efectele asupra raportării financiare atunci când IBOR este înlocuită cu o alternativă aproape fără risc (RFR). Amendamentele prevăd, în special, o soluție practică în momentul contabilizării modificărilor bazei de determinare a fluxurilor de numerar contractuale aferente activelor și datoriei financiare, impunând ajustarea ratei dobânzii efective, similar unei actualizări a ratei de dobândă de piață. De asemenea, modificările prevăd scutiri de la încetarea relației de

acoperire împotriva riscurilor, inclusiv o scutire temporară de la necesitatea identificării separate a componentei acoperite atunci când un instrument RFR este desemnat într-o relație de acoperire a unei

componente de risc. Exista, de asemenea, modificări ale IFRS 7 Instrumente financiare: Informații de furnizat, pentru a permite utilizatorilor situațiilor financiare să înțeleagă efectele reformei IBOR asupra instrumentelor financiare ale entității și a strategiei de management al riscurilor. Deși aplicarea este retrospectivă, entitățile nu trebuie să realizeze retratări pentru perioadele anterioare. Amendamentele nu au avut niciun impact situațiilor financiare ale Grupului

- IFRS 4: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

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

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

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

Amendamentul nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare ale Grupului

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

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

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

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

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

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

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

În luna noiembrie 2021, Consiliul a publicat un proiect de expunere, care clarifică modul de tratare a datoriilor care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate, la o dată ulterioară perioadei de raportare. În special, Consiliul propune amendamente cu domeniu de aplicare redus pentru IAS 1, care revocă efectiv amendamentele din 2020 ce impuneau entităților să clasifice drept curente datoriile care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate doar în următoarele douăsprezece luni ulterioare perioadei de raportare, dacă aceste angajamente financiare nu sunt îndeplinite la sfârșitul perioadei de raportare. În schimb, propunerile ar impune entităților să prezinte separat toate datoriile pe termen lung care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate numai în termen de douăsprezece luni ulterioare perioadei de raportare. De asemenea, dacă entitățile nu respectă astfel de angajamente viitoare la sfârșitul perioadei de

raportare, vor fi necesare prezentări de informații suplimentare. Propunerile vor intra în vigoare pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 ianuarie 2024 și vor trebui aplicate retrospectiv în conformitate cu IAS 8, în timp ce adoptarea timpurie este permisă. Consiliul a propus, de asemenea, să se amâne în mod corespunzător data intrării în vigoare a amendamentelor din 2020, astfel ca entitățile nu vor fi obligate să schimbe practicile curente înainte de intrarea în vigoare a amendamentelor propuse. Aceste amendamente, inclusiv propunerile incluse în proiectul de expunere, nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat că implementarea acestui amendament nu va avea influența semnificativă asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IFRS 3 Combinări de întreprinderi; IAS 16 Imobilizări corporale; IAS 37 Provizioane, datorii contingente și active contingente, precum și Îmbunătățirile anuale 2018-2020 (Amendamente)
Amendamentele intra în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2022 și aplicarea timpurie este permisă. IASB a emis amendamente cu domeniu de aplicare redus la următoarele standarde IFRS:

- IFRS 3 Combinări de întreprinderi (Amendamente) actualizează o referință din IFRS 3 la Cadrul Conceptual pentru Raportarea Financiară, fără a modifica cerințele contabile pentru combinările de întreprinderi.

- IAS 16 Imobilizări corporale (Amendamente) interzice ca o societate să deducă din costurile imobilizărilor corporale sumele primite din vânzarea elementelor produse pe parcursul perioadei în care societatea pregătește activul respectiv pentru funcționare în maniera dorită de conducere. În schimb, o societate va recunoaște aceste încasări din vânzări și costul aferent în contul de profit sau pierdere.

- IAS 37 Provizioane, datorii contingente și active contingente (Amendamente) indică în mod exact care sunt costurile pe care o societate le include atunci când determină costul aferent îndeplinirii unui contract cu scopul de a evalua dacă un contract este oneros.

- Îmbunătățirile anuale 2018-2020 aduc modificări minore la IFRS 1 Adoptarea pentru prima dată a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, IFRS 9 Instrumente financiare, IAS 41 Agricultură și la Exemplele ilustrative care însoțesc IFRS 16 Contracte de leasing.

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

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

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

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

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

Amendamentele intra în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023 și aplicarea timpurie este permisă. Amendamentele oferă îndrumare pentru aplicarea raționamentelor cu privire la materialitate în cadrul prezentărilor de informații referitoare la politicile contabile. În special, amendamentele la IAS 1 înlocuiesc cerința de prezentare a politicilor contabile „semnificative” cu o cerință de prezentare a politicilor contabile „materiale”. De asemenea, în Declarația practică sunt adăugate îndrumări și exemple ilustrative pentru a ajuta la aplicarea conceptului de materialitate atunci când se fac raționamente cu privire

la prezentările de informații referitoare la politicile contabile. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat ca implementarea acestui amendament nu va avea influența semnificativă asupra situațiilor financiare ale Grupului

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

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

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

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

7. IMOBILIZARI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2022	20.601	3.801	1.703	8.674	34.779
Achiziții	9.905	1.821	1.479	285	13.490
Transferuri	25.935	-	-	(6.381)	19.554
Cedări	(25)	(249)	(4)	(223)	(501)
Sold la 30 septembrie 2022	56.416	5.373	3.178	2.355	67.322
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	15.430	2.733	1.401	-	19.564
Amortizarea în cursul anului	1.735	211	132	-	2.078
Transferuri	10.581				10.581
(Reluare)/Pierderi din depreciere	102	-	-	-	102
Amortizarea acumulată a cedărilor	(693)	(248)	(3)	-	(944)
Sold la 30 septembrie 2022	27.155	2.804	1.530	-	31.489
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	5.171	1.068	302	8.674	15.215
La 30 septembrie 2022	29.261	2.569	1.648	2.355	35.833

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

Tipuri de contracte de leasing

30 septembrie 2022	Număr contracte	Plăți fixe	Plăți variabile	Sensibilitate
Autoturisme	26	100%	-	-
Utilaje	5	100%	-	-
Total	31	100%	-	-

Active aferente dreptului de utilizare

	Autoturisme	Terenuri si clădiri	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-	-
Intrări	5,181	-	5,181
Amortizare	(590)	-	(590)
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Ajustări curs valutar	-	-	-
Sold la 30 septembrie 2022	4,591	-	4,591

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

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

Terenuri și clădiri:

În primele nouă luni ale anului 2022, s-au achiziționat active în valoare de 9.905 mii lei, reprezentate de terenuri în cartierul Greenfield, precum și lucrări de amenajări exterioare și peisagistică in Luxuria Domenii Residence (8.235 mii lei).

Amortizarea înregistrată în primele nouă luni ale anului 2022 pentru construcțiile deținute este de 1.735 mii lei, metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

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

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

În primele nouă luni ale anului 2022, achizițiile de mașini, echipamente și mijloace de transport au fost în valoare de 3.520 mii lei, reprezentate de echipamente de birou (laptopuri, telefoane, servere, etc) și aparatura fitness pentru sala de sport din cadrul Greenfield Plaza. Valoarea ieșirilor a fost de 249 mii lei.

Mobilier și instalații:

În primele nouă luni ale anului al anului 2022, s-au achiziționat mobilier, pentru noul sediu al Societății și instalații în valoare de 1.479 mii lei. Amortizarea în valoare de 132 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

Active aflate in construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate in construcție a crescut în primele nouă luni ale anului 2022 cu 285 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății și investiții în panouri publicitare. Clădirea de birouri a fost recepționată in septembrie 2022.

În valoarea imobilizărilor corporale în curs de construcție au fost capitalizate costuri financiare în valoare de 15 mii lei.

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

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	571.882	457.706
Intrări prin achiziție	74.204	30.541
Intrări (Transfer din stocuri)	-	-
Ieșiri (Transfer în stocuri)	(51.735)	2.899
Ajustări de valoare	750	2.547
Vânzări și scoateri din evidență	-	(8.462)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	86.651
Sold la 30 septembrie 2022/31 decembrie 2021	595.101	571.882

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	30 septembrie 2022		31 decembrie 2021	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	200.719	228.431	200.719	228.431
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	157.961	25.424	157.961
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara (București)	258.895	128.106	258.895	128.106
Total	485.038	514.498	485.038	514.498

Intrările de investiții imobilizate reprezintă lucrările de construcție la Greenfield Plaza în valoare de 25.446 mii lei și capitalizarea dobânzii și a diferențelor de curs valutar conform IAS 23 în valoare de 1.531 mii lei. Clădirea Greenfield Plaza a fost recepționată în septembrie 2022.

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

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 23.

Procesele de evaluare

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

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

Ierarhia valorii juste

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2021. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare

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

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

Activ	Principali parametri la 31 decembrie 2021
Teren din Greenfield Băneasa	<ul style="list-style-type: none">• Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 250 - 450 EUR/mp• Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -47% reducere la +18% Premium
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	<ul style="list-style-type: none">• Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 814 EUR/mp - 2.348 EUR/mp• Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +55% Premium
Teren din Bd. Ghencea	<ul style="list-style-type: none">• Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 90 - 150 EUR/mp• Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%

Valoarea contabilă terenurilor găzuite la 30 septembrie 2022 este 185.152 mii lei (31 decembrie 2021 este 156.709 mii lei).

9. STOCURI

	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Produse finite și produse destinate revânzării	195.701	212.145
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	133.078	143.075
- Costuri de dezvoltare și construcție	266.186	183.702
	594.965	538.923

Stocurile sunt reprezentate de:

	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Proiect rezidențial Greenfield	269.443	200.300
Proiect rezidențial Luxuria	138.351	219.239
Teren si proiect Constanța	103.137	60.834
Teren si proiect Iași	44.877	42.501
Alte stocuri	39.157	16.048
	594.965	538.923

Terenurile cu o valoare contabilă de 133.078 mii lei la 30 septembrie 2022 (31 decembrie 2021 : 143.075 mii lei) constă din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași precum și terenuri pe care Grupul intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 195.701 mii lei la 30 septembrie 2022 (31 decembrie 2021: 212.145 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Valoarea contabilă la 30 septembrie 2022 a stocurilor gajate este de 182.780 mii lei (31 decembrie 2021: 102.492 mii lei) (a se vedea Nota 14).

Proiectul Boreal Plus de la Constanța este finanțat de CEC Bank; iar dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în primul semestru al anului 2022 este 995 mii lei.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Panoramic) este finanțată de First Bank. Dobânda capitalizată în primele nouă luni ale anului 2022 în valoarea proiectului este 243 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 1.025 mii lei.

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

10. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale	46,789	8.078	-	-
Debitori diverși	12,643	2.540	-	-
Cheltuieli în avans	7,140	5.143	-	-
Creanțe împotriva Statului	8,236	8.509	-	-
Avansuri acordate furnizorilor	13,506	11.865	-	-
	88,314	36.135	-	-

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 2.052 mii lei (31 decembrie 2021: 2.151 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:	
Sold la 01 ianuarie 2022	2.151
Reversare provizion (creanțe încasate)	(99)
Constituire provizion nou	
Sold la 30 septembrie .2022	2.052

La 30 septembrie 2022, Grupul nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate.

11. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Conturi curente	60.345	42.027
Numerar	18	10
Avansuri de numerar	30	-
	60.393	42.037

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 2.966 mii lei (31 decembrie 2021: 553 mii lei) reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

12. CAPITAL SOCIAL

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Capital subscris vărsat	591.420	393.750
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	598.884	401.214

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

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

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

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

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

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

În data de 19.08.2022 s-a încheiat etapa de subscriere în plasament privat aprobat prin Decizia Consiliului de Administrație din 17.08.2022. În cadrul acestuia au fost subscrise 42.756.138 acțiuni.

Dividende

În cursul anului 2022, până la data de 30 septembrie 2022, Grupul nu a declarat dividende.

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

13. ACȚIUNI PROPRII

	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	841	2.675
Achiziție acțiuni proprii	173	1.365
Acțiuni proprii anulate în timpul anului		(2.500)
Plăți pe bază de acțiuni	(969)	(699)
Sold la 30 septembrie 2022/ 31 decembrie 2021	45	841

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

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

La 30 septembrie 2022, Grupul are în sold acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 45 mii lei (decembrie 2021: 841 mii lei). În primele nouă luni ale anului 2022, Grupul nu a acordat acțiuni angajaților sau membrilor CA.

În luna septembrie 2022, Grupul a acordat acțiuni angajaților și membrilor CA conform deciziei de implementare a programului de tip „Stock Option Plan” („Planul”), având ca obiectiv acordarea de drepturi de opțiune pentru dobândirea de acțiuni cu titlu gratuit de către angajații și membrii conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății, în scopul menținerii și motivării acestora precum și cu scopul recompensării lor pentru activitatea desfășurată în cadrul Societății.

14. ÎMPRUMUTURI

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

	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	253.240	117.555
Obligațiuni emise	32.572	32.566
	285.812	150.121
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	17.607	67.217
Obligațiuni emise	63.464	119.695
	81.071	186.912

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadenta	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 30 septembrie 2022*	Sold la 31 decembrie 2021*
Împrumuturi					
Credit Value Investments	EUR	11.01.2022	12.000	-	59.837
Bursa de Valori București S.A	EUR	19.12.2022	12.525	61.986	59.858
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	32.572	32.566
Total obligațiuni				94.558	152.261
First Bank	EUR	05.08.2023	5.921	22.362	20.511
First Bank	RON	05.08.2023	4.500	2.762	2.145
CEC Bank	EUR	27.11.2023	9.880	36.378	45.035
CEC Bank	RON	27.01.2023	3.500	2.897	3.480
Garanti BBVA	EUR	15.06.2024	4.250	38.963	31.622
Garanti BBVA					11.982
Libra Internet Bank	EUR	26.07.2024	12.562	30.318	20.794
Libra Internet Bank	EUR	22.09.2024	8.676	35.168	20.899
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4.000	12.521	9.765
OPT Bank	EUR	13.12.2024	5.000	18.662	11.263
TechVentures Bank	EUR	1/6/2025	2,000	8.517	7.698
Alpha Bank	EUR	6/8/2029	20,000	15.989	85.653
Total împrumuturi bancare				224.537	182.911
Dobânda				147	1.861
Total				318.987	337.033

Rata dobânzii la care se împrumută Grupul este între 8,94% și 9,19% pentru creditele în lei, între 2,85% și 4,6% pentru creditele în EUR și între 5,75% și 6,40% pentru obligațiunile emise.

	Obligațiuni	Împrumuturi	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	152.261	184.772	337.033
Trageri	-	175.889	175.889
Plăți	(60.220)	(90.507)	(150.727)
Diferențe curs valutar	3.995	693	4.688
Sold la 30 septembrie 2022	96.036	270.847	366.883

În 2017 Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzacționare pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București S.A. a obligațiunilor emise de Societate, negarantate, cu o rată a dobânzii anuale fixă de 5,75%, denominate în EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominală totală de 12.525 mii EUR.

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

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

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

În martie 2021, Bergamot Developments SRL a contractat un credit denominat în EUR de la Libra Internet Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 5.768 mii EUR, cu maturitate în 36 de luni de la acordare. În iulie 2021 valoarea creditului a fost majorată de la 5.768 mii EUR la 12.562 mii EUR și maturitatea prelungită până în iulie 2024.

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

În decembrie 2021, Bergamot Developments SRL a contractat un credit denominat în EUR de la OTP Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 5.000 mii EUR, cu maturitate în 36 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 2.000 mii EUR, cu maturitate în 36 de luni de la acordare.

În iunie 2022, Societatea a contractat un al doilea credit denominat în EUR de la Garanti Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 4.500 mii EUR, cu maturitate în 25 de 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 84 de luni de la acordare.

Toți indicatorii financiari prevăzuți în contractele de împrumuturi bancare pe termen lung au fost îndepliniți la 31 decembrie 2021 și 30 septembrie 2022.

15. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Garanții	12.358	5.514
Datorii aferente contractelor de leasing	2.617	1.401
	14.975	6.915
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	46.799	25.062
Avansuri primite de la clienți	52.465	37.307
Datorii aferente contractelor de leasing	1.003	-
Datorii fiscale	4.408	2.468
Datorii către angajați	1.685	862
Dividende de plătit	181	187
Alte datorii	7.504	7.946
	114.045	73.832
TOTAL	129.020	80.747

Informații cu privire la expunerea Grupului la riscul valutar și la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale și altor datorii, sunt prezentate în Nota 21.

Datorii aferente contractelor de leasing

	Autoturisme	Terenuri si clădiri	Total
Sold inițial 01.01.2022	6.011	-	69
Intrări	5.181	-	1.871
Cheltuieli cu dobânda	67	-	2
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Plăți de rate	(1.119)	-	(387)
Ajustări curs valutar	-	-	-
Sold final 30 septembrie 2022	10.140	-	1.555

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

În septembrie 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 un autoturism electric în octombrie 2021 și o autoutilitară în aprilie 2022.

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

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

16. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2022	271	1.017	1.288
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(890)	(890)
Sold la 30 septembrie 2022	271	127	398

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

Provizioanele in valoare de 398 mii lei la 30 septembrie 2022 sunt reprezentate de:

- 271 mii lei pentru un litigiu in legătură cu una din casele vândute in cartierul Boreal din Constanța
- 127 mii lei pentru concedii neefectuate.

17. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>30 septembrie 2021</u>
Vânzări de proprietăți rezidențiale	137.204	108.543
Altele	19.074	933
	156.278	109.536

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>30 septembrie 2021</u>
Greenfield Băneasa București	25.102	16.521
Luxuria Domenii București	112.102	92.022
	137.204	108.543

18. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Consumabile	1.529	285
Servicii prestate de terți	11.718	6.736
Costuri cu personalul	13.159	9.220
	26.406	16.241

19. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Alte venituri din exploatare	2.118	2.365
Cheltuieli cu chiriile	(1.046)	(462)
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	210	69
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	1.016	(50)
Alte cheltuieli din exploatare	(877)	(3.067)
Deprecierea creanțelor comerciale, net	(1.364)	(3.854)
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	(2.739)	(4.150)
Deprecierea stocurilor, net	(942)	4.929
	(3.624)	(4.220)

20. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Cheltuieli cu dobânzile	(3.329)	6.936
Venituri din dobânzi	199	(4)
Rezultat din schimbul valutar	121	3.656
Câștiguri din cedarea de filiale	-	0
Alte (venituri)/cheltuieli financiare	(782)	(1.506)
	(3.791)	9.082

21. 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 controalele adecvate, precum și monitorizarea riscurilor și a respectării limitelor stabilite. Politicile și sistemele de gestionare a riscului sunt revizuite în mod regulat pentru a reflecta modificările survenite în condițiile de piață și în activitățile Grupului. Grupul, prin standardele și procedurile sale de instruire și conducere, urmărește să dezvolte un mediu de control ordonat și constructiv, în cadrul căruia toți angajații își înțeleg rolurile și obligațiile.

(a) Riscul de credit

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

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

	Nota	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	88.314	36.135
Numerar și echivalente de numerar	11	60.393	42.037
		148.707	78.172

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, Grupul monitorizează lunar întârzierile la plata și ia măsurile considerate necesare, de la caz la caz.

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

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

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
România	60.393	36.135
	60.393	36.135

Numerar și echivalente de numerar

La 30 septembrie 2022, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 60.393 mii lei (31 decembrie 2021: 42.037 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute cu bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

(c) Riscul de piață

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

(d) Riscul valutar

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

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:

	30 septembrie 2022	Mediu pentru 2022	31 decembrie 2021	Mediu pentru 2021
EUR	4,9490	4,9347	4,9481	4,9204

22. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 30 septembrie 2022, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

23. 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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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 22 noiembrie 2022 pentru studiul raportului de expertiză efectuat în cauză.

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

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

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

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au declarat apel.

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

În anul 2018, Impact a formulat o acțiune în contradictoriu cu Statul Român și Primăria Municipiului București, în vederea constatării existenței dreptului de proprietate având ca obiect terenul în suprafață de 258.925,36 mp situat în Municipiul București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6 (“Terenul”), astfel cum este identificat în documentația cadastrală nr. 6515/2/6/1, care a stat la baza intabulării în Cartea Funciară nr. 59472, deschisă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6.

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

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

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

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

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

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

c) Litigiul inițiat de „Asociația EcoCivica”

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

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

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

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 25.11.2022.

24. ENTITĂȚI AFILIAȚE

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

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

Remunerațiile pentru perioada încheiată la 30 septembrie 2022 ale administratorilor sunt aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor.

Tranzacții cu acționarii

În primele nouă luni ale anului 2022, Grupul nu a declarat și nu a plătit dividende acționarilor săi.

25. ACHIZITIA UNEI FILIALE

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

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

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

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

26. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Grupului prezintă următoarele evenimente ulterioare datei de 30 septembrie 2022, până la data aprobării acestor situații financiare consolidate, care nu necesită ajustarea lor.

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 unele sancțiuni personale.

Astfel, 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.

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

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

În trimestrul 4 2022 s-a semnat un contract de finanțare cu OTP Bank: credit pentru dezvoltare în suma de 34.440 mii EUR și linie de credit pentru acoperirea TVA în suma de 6.000 mii EUR pentru finanțarea Ansamblului Teilor din Greenfield Băneasa.

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acesteia de către:

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE INTERMEDIARE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2022**

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE	9 – 48

	Notă	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	8	20.273	14.162
Imobilizări necorporale		140	144
Active aferente dreptului de utilizare	8	1.807	-
Investiții imobiliare	9	592.659	568.758
Active financiare	11	35.961	56.542
Total active imobilizate		650.840	639.606
Active circulante			
Stocuri	10	389.124	268.290
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	148.418	123.674
Numerar și echivalente de numerar	13	42.491	36.171
Total active circulante		580.033	428.135
Total active		1.230.873	1.067.741
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	598.884	401.214
Prime de capital		38.690	(4.475)
Rezervă din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		34.514	12.389
Acțiuni proprii	15	(45)	(841)
Rezultatul reportat		93.865	289.279
Total capitaluri proprii		768.909	700.567
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	16	232.856	88.830
Datorii comerciale și alte datorii	17	10.770	5.514
Impozit amânat	23	68.490	68.490
Total datorii pe termen lung		312.116	162.834

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

	Notă	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii curente			
Împrumuturi	16	69.089	145,489
Datorii comerciale și alte datorii	17	80.361	57,563
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	18	398	1,288
Total datorii curente		149.848	204,340
Total datorii		461.964	367,174
Total capitaluri proprii și datorii		1.230.873	1,067,741

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

	Notă	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	19	25.658	16.790
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(17.935)	(7.196)
Profit brut		7.723	9.594
Venituri nete din chirii	19	3.272	920
Cheltuieli generale și administrative	20	(18.374)	(13.365)
Cheltuieli de comercializare		(2.368)	(2.749)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	21	2.008	(534)
Amortizare		(657)	(2.893)
Câștiguri din investiții imobiliare	9	(62)	8.413
Profit din exploatare		(8.458)	(614)
Venituri financiare		10.290	8.992
Cheltuieli financiare		(6.762)	(6.879)
Costuri financiare, net	22	3.528	2.114
Profit înainte de impozitare		(4.930)	(2.728)
Cheltuieli cu impozitul pe profit	23	-	70
Rezultatul perioadei		(4.930)	(2.658)

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu,
 Director General

Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022		401.214	(4.475)	3.001	12.390	(841)	289.279	700.568
Elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	(4.930)	(4.930)
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	(4.930)	(4.930)
Tranzacții cu acționarii societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	(174)	-	(174)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Majorare capital social	14	197.670	45.985				(165.923)	77.732
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	14	-	-	-	-	-	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	(2.820)	-	-	969	-	(1.851)
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale					22.124	-	(22.124)	
Transfer rezerve								
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	(2.437)	(2.437)
Sold la 30 septembrie 2022		598.884	38.690	3.001	34.514	(45)	101.427	768.909

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu,
 Director General

Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021		272.464	65.711	3.001	12.390	(2.675)	286.193	637.083
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	64.849	64.849
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	64.849	64.849
Tranzacții cu acționarii societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Majorare capital social	14	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.764)	-
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	14	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2021		401.214	(4.475)	3.001	12.390	(841)	289.279	700.568

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

	Note	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Profit net		(4.930)	(8.575)
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(8.710)	3.145
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	9	-	-
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare	9	-	-
Reluarea pierderii din depreciere pentru imobilizări	8	(689)	-
Amortizarea imobilizărilor corporale	8	764	374
Plăți bazate pe acțiuni	28	(2.820)	-
Venituri financiare	22	(4.584)	(3.420)
Costuri financiare	22	1.056	6.261
Alte ajustări din tranzacții fără numerar (Scădere)/creștere impozit amânat	23	(2.437)	-
		-	(70)
Ajustări ale fondului de rulment		(45.447)	(36.353)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	12	(5.981)	(17.535)
Scăderea plăților anticipate	12	(1.317)	499
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	9	(72.015)	(42.636)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	17	34.756	25.375
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	18	(890)	733
Impozitul pe venit plătit		-	(2.789)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(59.087)	(41.783)
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate subsidiarelor	27	(42.919)	(13.450)
Rambursări de împrumuturi încasate de la subsidiare	27	25.333	25.231
Investiții în subsidiare		20.581	(241)
Achiziție de imobilizări corporale	8	(4.914)	(461)
Achiziție de acțiuni proprii	15	795	(1.365)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	9	(66.554)	(6.769)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	8	(285)	(283)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	8	501	5
Dobânzi încasate		140	4.434
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		(67.322)	7.101

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu,
 Director General

Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

	Note	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	16	153.876	18.389
Rambursarea principalului împrumuturilor	16	(91.222)	(3.306)
Încasări din majorare de capital		77.732	-
Dividendele plătite		(7)	(7)
Dobândă plătită	16	(7.650)	(4.708)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		132.729	10.368
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		6.320	(24.314)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	13	36.171	52.065
Numerar și echivalente de numerar la 30 septembrie	13	42.491	27.751

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu,
 Director General

Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

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

Structura acționariatului la 30 septembrie 2022 și 31 decembrie 2021 este prezentată în Nota 14.

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

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

	Țara de înregistrare	Natura activității	% acționariat la 30 septembrie 2022	% acționariat la 31 decembrie 2021
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%
R.C.T.I Company	Romania	Servicii de constructii	51,01%	0%

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

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

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

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

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

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

Managementul executiv al Societății

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

Din 01 ianuarie 2022 – Claudiu Bistriceanu a fost numit director financiar (CFO).

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de către Uniunea Europeană („IFRS UE”). Aceste prevederi sunt în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) adoptate de către Uniunea Europeană („EU”), cu excepția prevederilor IAS 21 Efectele variației cursurilor de schimb 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.

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.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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 vânzările, Societatea se așteaptă la o creștere a volumului tranzacțiilor până la sfârșitul 2022 având în vedere stocurile existente și proiectele pe care Grupul le derulează în prezent: Greenfield - Cartierul Teilor, Panoramic 1 și 2 și Boreal Plus Constanța.

De asemenea, Societatea consideră că un imbold serios în activitatea sa este și finalizarea 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.

Societatea 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 individuale ale Societății au fost întocmite în baza principiului continuității activității.

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 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.

(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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

reevaluarea unor astfel de terenuri și construcții este înregistrată drept cheltuială în măsura în care depășește soldul, dacă este cazul, deținut în rezerva de reevaluare a imobilizărilor legate de o reevaluare anterioară a aceluși activ.

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

- | | |
|--|-----------|
| • construcții | 40 de ani |
| • instalații, echipamente și mijloace de transport | 3–5 ani |
| • mobilier și alte mijloace fixe | 3–12 ani |

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

(c) Imobilizări necorporale achiziționate separat

Imobilizările necorporale cu o durată de viață utilă determinată, achiziționate separat, sunt înregistrate la cost minus amortizarea 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 buna folosință a terenurilor – investiții imobiliare. Transferul din investiții imobiliare în stocuri este realizat aproape de data începerii construcției după ce au fost obținute toate avizele necesare, a fost finalizat un concept detaliat al proiectului și au fost făcuți pași importanți în identificarea constructorilor și finanțării proiectului.

(e) Stocuri

Stocurile sunt prezentate la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Costul cuprinde materiale directe și, unde este cazul, cheltuielile directe cu forța de muncă și costurile indirecte de producție suportate pentru aducerea stocurilor în locația și starea lor actuală. Valoarea realizabilă netă reprezintă prețul de vânzare estimat minus toate costurile estimate de finalizare și costurile de comercializare, vânzare și distribuție.

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

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

(f) Creanțe comerciale și de altă natură

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

(g) Derecunoașterea activelor financiare

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

(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 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.

(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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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.

- **Derecunoașterea datoriilor financiare**

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

(n) Provizioane

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

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

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

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

(o) Venituri

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

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

(i) Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

(ii) Venituri din refacturarea utilităților

Veniturile din refacturări de utilități sunt recunoscute la momentul realizării lor, împreună cu cheltuielile cu utilități facturate de către furnizori. Societatea refacturează utilitățile adăugând o marjă de profit, sub forma unor costuri de administrare. Aceste venituri se referă la proprietățile închiriate și la vânzările de proprietăți cu plata integrală, până în momentul în care cumpărătorul încheie contracte cu furnizorii de utilități în nume propriu.

(p) Impozitare

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

• **Impozitul curent**

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

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

i) Activele cu drept de utilizare

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

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

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

ii) Datorii de leasing

La data de începere a contractului de leasing, Societatea recunoaște datorii de leasing măsurate la valoarea actualizată a plăților de leasing care urmează să fie efectuate pe durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (inclusiv plăți fixe în substanță) minus orice stimulente de încasat pentru leasing, plăți variabile de leasing care depind de un indice sau de o rată și sumele estimate a fi plătite în baza garanțiilor de valoare reziduală. Plățile de închiriere includ, de asemenea, prețul de exercitare a unei opțiuni

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

de cumpărare, în mod rezonabil, care va fi exercitată de către Companie și plățile de penalități pentru rezilierea contractului de leasing, dacă termenul de leasing reflectă exercitarea de către Companie a opțiunii de reziliere.

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

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

iii) Contractele de închiriere pe termen scurt și contractele de închiriere de valoare mică

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

(t) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

(u) Evenimente ulterioare

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la ~~30 septembrie 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 subsidiara este o entitate asupra căreia Societatea deține control.

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

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

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

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

În aplicarea politicilor contabile ale Societății, descrise în Nota 5, directorii sunt obligați să facă judecăți (altele decât cele care implică estimări) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și să facă estimări și ipoteze cu privire la valorile contabile ale activelor și pasivelor care nu sunt ușor evidente din alte surse. Estimările și ipotezele asociate se bazează pe experiența istorică și pe alți factori care sunt considerați relevanți.

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

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

Evaluarea investițiilor imobiliare și a imobilizărilor corporale.

Societatea a obținut un raport emis de Colliers Valuation and Advisory S.R.L., care stabilește valorile de piață estimate pentru activele Societății (proprietățile dezvoltate pentru vânzare, stocuri și imobilizările corporale). Precedenta evaluare a activelor societății a fost la 31 decembrie 2020. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, calificată profesional, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

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

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 30 septembrie 2022 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat (mii lei)		
Teren din Greenfield Băneasa București	- 11.422		+ 11.422
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	- 7.898		+ 7.898
Teren din Bd. Ghencea	- 6.405		+ 6.405

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

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

(iii) Aspecte juridice

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

(iv) Alocarea costurilor

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

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

Politicile contabile adoptate sunt consecvente cu cele din exercițiul financiar anterior, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate, care au fost adoptate de Societate la 1 ianuarie 2022:

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

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

- IFRS 4: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

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

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

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

Amendamentul nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

situațiilor financiare ale Societății.

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

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

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

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

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

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

În luna noiembrie 2021, Consiliul a publicat un proiect de expunere, care clarifică modul de tratare a datoriilor care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate, la o dată ulterioară perioadei de raportare. În special, Consiliul propune amendamente cu domeniu de aplicare redus pentru IAS 1, care revocă efectiv amendamentele din 2020 ce impuneau entităților să clasifice drept curente datoriile care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate doar în următoarele douăsprezece luni ulterioare perioadei de raportare, dacă aceste angajamente financiare nu sunt îndeplinite la sfârșitul perioadei de raportare. În schimb, propunerile ar impune entităților să prezinte separat toate datoriile pe termen lung

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate numai în termen de douăsprezece luni ulterioare perioadei de raportare. De asemenea, dacă entitățile nu respecta astfel de angajamente viitoare la sfârșitul perioadei de raportare, vor fi necesare prezentări de informații suplimentare. Propunerile vor intra în vigoare pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 ianuarie 2024 și vor trebui aplicate retrospectiv în conformitate cu IAS 8, în timp ce adoptarea timpurie este permisă. Consiliul a propus, de asemenea, să se amâne în mod corespunzător data intrării în vigoare a amendamentelor din 2020, astfel ca entitățile nu vor fi obligate să schimbe practicile curente înainte de intrarea în vigoare a amendamentelor propuse. Aceste amendamente, inclusiv propunerile incluse în proiectul de expunere, nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat că implementarea acestui amendament nu va avea influența semnificativă asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 3 Combinări de întreprinderi; IAS 16 Imobilizări corporale; IAS 37 Provizioane, datorii contingente și active contingente, precum și Îmbunătățirile anuale 2018-2020 (Amendamente) Amendamentele intra în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2022 și aplicarea timpurie este permisă. IASB a emis amendamente cu domeniu de aplicare redus la următoarele standarde IFRS:

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

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

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

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

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

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

Amendamentele intra în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023 și aplicarea timpurie este permisă. Amendamentele oferă îndrumare pentru aplicarea raționamentelor cu privire la materialitate în cadrul prezentărilor de informații referitoare la politicile contabile. În special, amendamentele la IAS 1 înlocuiesc cerința de prezentare a politicilor contabile „semnificative” cu o cerință de prezentare a politicilor contabile „materiale”. De asemenea, în Declarația practică sunt adăugate îndrumări și exemple ilustrative pentru a ajuta la aplicarea conceptului de materialitate atunci când se fac raționamente cu privire la prezentările de informații referitoare la politicile contabile. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat că implementarea acestui amendament nu va avea influența semnificativă asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

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

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

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

8. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2022	18.846	3.520	1.269	8.360	31.995
Achiziții	2.527	1.224	840	285	4.876
Transferuri	8.370	-	-	(6.095)	2.275
Cedări	(25)	(249)	(4)	(223)	(501)
Sold la 30 septembrie 2022	29.718	4.495	2.105	2.327	38.645
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	14.129	2.571	1.133	-	17.833
Amortizarea în cursul anului	314	313	60		687
(Reluarea)/Pierderi din depreciere	-	-	-		-
Amortizarea acumulată a cedărilor	102	(247)	(3)		(148)
Sold la 30 septembrie 2022	14.545	2.637	1.190		18.372
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	4.718	949	136	8.360	14.162
La 30 septembrie 2022	15.173	1.858	915	2.327	20.273

	<u>Terenuri și clădiri</u>	<u>Mașini, echipamente și mijloace de transport</u>	<u>Mobilier și instalații</u>	<u>Active aflate în construcție</u>	<u>Total</u>
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2021	17.295	3.051	1.214	286	21.846
Achiziții	1.206	697	57	8.569	10.529
Transferuri	495	-	-	(495)	-
Cedări	(150)	(228)	(2)	-	(380)
Sold la 31 decembrie 2021	18.846	3.520	1.269	8.360	31.995
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2021	13.938	2.597	1.067	-	17.602
Amortizarea în cursul anului	372	202	68	-	642
(Reluarea)/Pierderi din depreciere	(181)	-	-	-	(181)
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(228)	(2)	-	(230)
Sold la 31 decembrie 2021	14.129	2.571	1.133	-	17.833
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2021	3.357	452	148	286	4.244
La 31 decembrie 2021	4.718	949	136	8.360	14.162

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Tipuri de contracte de leasing

30 septembrie 2022	Număr contracte	Plăți fixe	Plăți variabile	Sensitivitate
Autoturisme	19	100%	-	-
Total	19	100%	-	-

Active aferente dreptului de utilizare

	Autoturisme	Terenuri si clădiri	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-	-
Intrări	1.699	-	1.699
Amortizare	(108)	-	(108)
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Ajustări curs valutar	-	-	-
Sold la 30 septembrie 2022	1.591		1.591

Dreptul de utilizare a activelor luate in leasing se amortizează liniar pe perioada contractului de leasing.

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

Terenuri și clădiri:

În primele noua luni ale anului 2022, s-au achiziționat active în valoare de 2.527 mii lei, reprezentate de un teren în cartierul Greenfield.

Amortizarea înregistrată în primele noua luni ale anului 2022 pentru construcțiile deținute este de 314 mii lei, metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

In luna septembrie 2022 a avut loc recepția clădirilor din centrul comunitar: centrul comercial centrul wellness si cladirea de birouri.

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

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

In primele noua luni ale anului 2022, achizițiile de mașini, echipamente si mijloace de transport au fost în valoare de 1.224 mii lei, reprezentate de echipamente de birou (laptopuri, telefoane, servere, echipamente pentru centrul wellness etc), ieșirile reprezentând 249 mii lei.

Mobilier și instalații:

In primele noua luni ale anului 2022, s-au achiziționat mobilier și instalații în valoare de 840 mii lei. Amortizarea în valoare de 60 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

Active aflate în construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate în construcție a crescut în primele nouă luni ale anului 2022 cu 285 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății. În septembrie 2022, clădirea de birouri a fost recepționată, valoarea ei fiind reclasificată de la active aflate în construcție la clădiri.

În valoarea imobilizărilor corporale în curs de construcție au fost capitalizate costuri financiare în valoare de 26 mii lei.

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

9. INVESTIȚII IMOBILIARE

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare		
Sold la 1 ianuarie 2022	568.758	456.768
Intrări prin achiziție	74.204	28.901
Intrări (Transfer din stocuri)	-	-
Ieșiri (Transfer în stocuri)	(51.094)	(2.899)
Ajustări de valoare	791	2.548
Vânzări și scoateri din evidență	-	(5.321)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	86.761
Sold la 30 septembrie 2022	592.659	568.758

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	30 septembrie 2022		31 decembrie 2021	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	200.719	228.431	200.719	228.431
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	157.961	25.424	157.961
Teren Bd. Ghencea (București)	258.895	128.106	258.895	128.106
Total	485.038	514.498	485.038	514.498

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 26.

Intrările de investiții imobilizate reprezintă lucrările de construcție la Greenfield Plaza în valoare de 25.446 mii lei și capitalizarea dobânzii și a diferențelor de curs valutar conform IAS 23 în valoare de 1.531 mii lei.

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2021 de Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluator extern, independent, autorizat ANEVAR, având experiență privind amplasarea și natura proprietăților evaluate.

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

Ierarhia valorii juste

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare, valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2021. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare

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

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

Activ	Principalii parametri la 31 decembrie 2021
Teren din Greenfield Băneasa	<ul style="list-style-type: none"> • Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 250 - 450 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -47% reducere la +18% premium
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	<ul style="list-style-type: none"> • Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 814 EUR/mp - 2.348 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +55% premium
Teren din Bd. Ghencea	<ul style="list-style-type: none"> • Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 90 - 150 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%

Valoarea contabilă terenurilor gajate la 30 septembrie 2022 este 185.152 mii lei (31 decembrie 2021 este 156.709 mii lei).

10. STOCURI

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Produse finite și produse destinate revânzării	55.638	28.208
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	89.397	92.742
- Costuri de dezvoltare și construcție	244.089	147.340
	389.124	268.290

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Stocurile sunt reprezentate de:

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Proiect rezidențial Greenfield	269.443	193.011
Teren și costuri de dezvoltare Constanța	103.137	60.834
Alte stocuri	16.544	14.446
	389.124	268.291

Terenurile cu o valoare contabilă de 89.397 mii lei la 30 septembrie 2022 (31 decembrie 2021 : 92.742 mii lei) constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București și Constanța, precum și terenuri pe care Societatea intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 55.638 mii lei la 30 septembrie 2022 (31 dec 2021: 28.208 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate.

Valoarea contabilă la 30 septembrie 2022 a stocurilor gajate este de 233.561 mii lei (la 31 dec 2021: 102.492 mii lei) (a se vedea Nota 16).

Proiectul Boreal Plus de la Constanța este finanțat de CEC Bank, iar dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în primele noua luni ale anului 2022 este 995 mii lei.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Panoramic) este finanțată de First Bank. Dobânda capitalizată în primul semestru al anului 2022 în valoarea proiectelor este 362 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 1.025 mii lei.

Mai multe detalii despre creditele societății sunt prezentate în Nota 16.

11. ACTIVE FINANCIARE

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Interese în entități afiliate și asociații	43.984	64.565
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate și asociații	(8.023)	(8.023)
	35.961	56.542

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociați:

30 septembrie 2022				
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă
Spatzoo Management (fosta Actual Invest House)	6,23%	110	-	110
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	6.770	-	41.791
Bergamot Developments Phase II	99%	49	-	49
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	99%	49	-	49
Greenwise Development	99%	49	-	49
Greenfield Property Management	99%	49	-	49
R.C.T.I Company	51,01%	14.440	-	14.440
Total subsidiare		43.984	(8.023)	35.961

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

Clearline Development&Management SRL deține un procent de 93,77% în Spatzoo Management SRL (fosta Actual Invest House S.R.L.).

- a) Spatzoo Management SRL (fosta Actual Invest House S.R.L.), o societate care oferă servicii de administrare și întreținere proiectele rezidențiale și comerciale deținute de grupul Impact.
- b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală. Pentru investițiile făcute de Clearline Development & Management S.R.L. în realizarea proiectului Lomb din Cluj, compania de proiect are un litigiu (vezi Nota 26) în valoare de 17.053

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

- 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) RCTI Company, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitatea de construcții civile.

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	30-Sep-2022	31-Dec-21	30-Sep-2022	31-Dec-21
Creanțe comerciale	5.526	6.063	-	-
Debitori diverși	4.623	3.288	-	-
Cheltuieli în avans	5.852	4.486	-	-
Creanțe împotriva Statului	8.350	7.008	-	-
Avansuri acordate furnizorilor	8.712	10.817	-	-
Creanțe asupra afiliaților	115.355	92.012	-	-
	148.418	123.674	-	-

Societatea a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare brută de 2.052 mii lei (31 decembrie 2021: 2.151 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:	
Sold la 1 ianuarie 2022	2.151
Reversare provizion (creanțe încasate)	(99)
Constituire provizion nou	
Sold la 30 septembrie 2022	2.052

La 30 septembrie 2022, Societatea nu are creanțe comerciale și/sau alte creanțe gajate.

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Conturi curente	42.432	36.162
Numerar	14	9
Avansuri de numerar	45	-
	42.491	36.171

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 240 mii lei (31 decembrie 2021: 553 mii lei) reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

14. CAPITAL SOCIAL

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Capital subscris vărsat	591.420	393.750
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	598.884	401.214

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

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
		%
Gheorghe Iaciu	57.76%	59.97%
Andrici Adrian	12.73%	15.98%
Persoane juridice	19.70%	12.45%
Alți acționari	9.82%	11.60%
	100%	100%

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

În data de 19.08.2022 s-a încheiat etapa de subscriere printr-un plasament privat aprobat prin Decizia Consiliului de Administrație din 17.08.2022. În cadrul acestuia au fost subscribe 42.756.138 acțiuni.

Dividende

În cursul anului 2022, până la data de 30 septembrie 2022, Societatea nu a declarat dividende.

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

15. ACȚIUNI PROPRII

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	841	2.675
Achiziție acțiuni proprii	173	1.365
Acțiuni proprii anulate în timpul anului		(2.500)
Plăți pe bază de acțiuni	(969)	(699)
Sold la 30 septembrie 2022/ 31 decembrie 2021	45	841

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

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

La 30 septembrie 2022, Societatea are în sold acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 45 mii lei (decembrie 2021: 841 mii lei).

În luna septembrie 2022, Societatea a acordat acțiuni angajaților și membrilor CA conform deciziei de implementare a programului de tip „Stock Option Plan” („Planul”), având ca obiectiv acordarea de drepturi de opțiune pentru dobândirea de acțiuni cu titlu gratuit de către angajații și membrii conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății, în scopul menținerii și motivării acestora precum și cu scopul recompensării lor pentru activitatea desfășurată în cadrul Societății.

16. ÎMPRUMUTURI

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

	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	200.284	56.264
Obligațiuni emise	<u>32.572</u>	<u>32.566</u>
	232.856	88.830
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	5.625	23.933
Obligațiuni emise	<u>63.464</u>	<u>121.556</u>
	69.089	145.489

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

<u>Creditor</u>	<u>Moneda</u>	<u>Scadență</u>	<u>Valoarea creditului în moneda originală</u>	<u>Sold la 30 septembrie 2022*</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2021*</u>
Credit Value Investments	EUR	1/11/2022	12.000	-	59.837
Obligațiuni listate la Bursa de Valori București S.A	EUR	12/19/2022	12.525	61.986	59.858
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12/24/2026	6.581	32.572	32.566
Total obligațiuni				94.558	152.261
First Bank	EUR	8/5/2023	5.921	20.511	24.375
First Bank	RON	8/5/2023	4.500	2.145	1.731
CEC Bank	EUR	11/27/2023	9.880	45.035	17.958
CEC Bank	RON	1/27/2023	3.500	3.480	1.633
Garanti BBVA	EUR	6/15/2024	4.250	31.622	21.030
Libra Internet Bank	EUR	10/5/2024	4.000	9.765	13.470
Alpha Bank	EUR	6/8/2029	20.000	85.653	-
TechVentures Bank	EUR	1/6/2025	2.000	7.698	-
Total împrumuturi bancare				205.909	80.197
Dobânda				1.478	147
Total				301.945	234.319

Rata dobânzii la care se împrumută societatea este între 8,94% și 9,19% pentru creditele în lei, între 2,85% și 4,23% pentru creditele în EUR și între 5,75% și 6,40% pentru obligațiunile emise.

	<u>Obligațiuni</u>	<u>Împrumuturi</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2022	152.261	82.058	234.319
Trageri	-	153.876	153.876
Plăți	(60.220)	(31.002)	(91.222)
Diferențe curs valutar	3.995	977	4.972
Sold la 30 septembrie 2022	96.036	205.909	301.945

În 2017 Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzacționare pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București S.A. a obligațiunilor emise de Societate, negarantate, cu o rată a dobânzii anuale fixă de 5,75%, denumite în EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominală totală de 12.525 mii EUR.

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

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

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

În mai 2021, Societatea a contractat două credite denumite în EUR și RON de la CEC Bank SA., în vederea dezvoltării proiectului Boreal Plus din Constanța. Prima facilități de credit este în valoare de 9.880 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitățile a doua, în valoare de 3.500 mii 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 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 2.000 mii EUR, cu maturitate în 36 de luni de la acordare.

În iunie 2022, Societatea a contractat un al doilea credit denominat în EUR de la Garanti Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 4.500 mii EUR, cu maturitate în 25 de 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 84 de luni de la acordare.

Toți indicatorii financiari prevăzuți în contractele de împrumuturi bancare pe termen lung au fost îndepliniți la 31 decembrie 2021 și 30 septembrie 2022.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Garanții	9.769	5.514
Datorii aferente contractelor de leasing	1.001	
	10.770	5.514
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	24.788	21.373
Avansuri primite de la clienți	42.813	28.149
Datorii aferente contractelor de leasing	340	-
Datorii fiscale	58	-
Datorii către angajați	798	-
Dividende de plată	181	187
Datorii în relație cu părți afiliate	555	(145)
Alte datorii	10.828	7.998
	80.361	57.562
TOTAL	91.131	63.076

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

Datorii aferente contractelor de leasing

	Autoturisme	Terenuri si clădiri	Total
Sold inițial 01.01.2022	6.011	-	6.011
Intrări	1.699	-	1.699
Cheltuieli cu dobânda	18	-	18
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Plăți de rate	(383)	-	(383)
Ajustări curs valutar	-	-	-
Sold final 30 septembrie 2022	7.345	-	7.345

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

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

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

18. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2022	271	1.017	1.288
Provizioane constituite în cursul perioadei			
Provizioane reluate în cursul perioadei		(890)	(890)
Sold la 30 septembrie 2022	271	127	398
	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2021	271	396	667
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	890	890
Provizioane reluate in cursul perioadei	-	(269)	(269)
Sold la 31 decembrie 2021	271	1.017	1.288

Provizioanele in valoare de 398 mii lei la 30 septembrie 2022 sunt reprezentate de:

- 271 mii lei pentru un litigiu in legătură cu una din casele vândute in cartierul Boreal din Constanța
- 127 mii lei pentru concedii neefectuate.

19. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>30 septembrie 2021</u>
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și terenuri	25.102	16.521
Alte venituri	556	269
	25.658	16.790

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>30 septembrie 2021</u>
Greenfield Băneasa București	25.102	16.521
	25.102	16.521

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Consumabile	644	225
Servicii prestate de terți	7.945	5.303
Costuri cu personalul	9.785	7.836
	18.374	13.365

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Alte venituri din exploatare	1.735	(1.181)
Cheltuieli cu chiriile	(218)	331
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	210	(69)
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	1.021	(82)
Alte cheltuieli din exploatare	(304)	3.894
Deprecierea creanțelor comerciale, net	(918)	-
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	(348)	-
Deprecierea stocurilor, net	830	-
	2.008	2.893

22. COSTURI/VENITURI FINANCIARE

	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Cheltuieli cu dobânzile	(703)	7.025
Venituri din dobânzi	4.624	(5.103)
Rezultat din schimbul valutar	(40)	1.967
Alte (venituri)/cheltuieli financiare	(353)	(1.776)
	3.528	2.114

23. IMPOZIT PE PROFIT

	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	-	(70)
Impozit pe profit curent	-	-
Total cheltuieli cu impozitele	-	(70)

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusă la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

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

(a) Riscul de credit

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

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

	<u>Nota</u>	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	148.418	123.674
Numerar și echivalente de numerar	13	42.491	36.171
		<u>190.909</u>	<u>155.378</u>

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:

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
România	148.418	123.674
	148.418	123.674

Numerar și echivalente de numerar

La 30 septembrie 2022 Societatea a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 42.491 mii lei (31 decembrie 2021: 36.171 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute la bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

(c) Riscul de piață

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

Riscul valutar

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

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

	<u>30 septembrie 2022</u>	<u>Mediu pentru 9L 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>Mediu pentru 2021</u>
EUR	4,9490	4,9347	4,9481	4,9204

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 30 septembrie 2022, Societatea nu avea angajamente de capital contractate.

26. CONTINGENTE

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

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

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

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

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

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

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

Societatea a formulat apel care este judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive. Următorul termen acordat în faza de apel este 22 noiembrie 2022 pentru studiul raportului de expertiză efectuat în cauză.

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

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

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

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au declarat apel.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Pe baza primelor expertize efectuate, atât subsidiara Societății, cât și Societatea, au înregistrat pierderi din deprecierea stocurilor până la valorile stabilite prin expertizele deja efectuate, fără a înregistra active contingente.

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

În anul 2018, Societatea a formulat o acțiune în contradictoriu cu Statul Român și Primăria Municipiului București, în vederea constatării existenței dreptului de proprietate având ca obiect terenul în suprafață de 258.925,36 mp situat în Municipiul București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6 (“Terenul”), astfel cum este identificat în documentația cadastrală nr. 6515/2/6/1, care a stat la baza intabulării în Cartea Funciară nr. 59472, deschisă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6.

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

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

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

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

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

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

c) Litigiul inițiat de „Asociația EcoCivica”

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

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

În 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 25.11.2022.

27. 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
Spatzioo Management S.R.L. (fosta Actual Invest House S.R.L.)	România	Administrare proprietăți
Bergamot Developments S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Bergamot Developments Phase II S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Finance Developments S.R.L.	România	Activități secundare intermediarilor financiare
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară
R.C.T.I Company	România	Constructii civile

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru perioadele încheiate la 30 septembrie 2022 și 31 decembrie 2021.

	Tranzacții pentru perioada încheiata la		Sold la	
	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Vânzarea de bunuri și servicii				
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management S.R.L. (fosta Actual Invest House S.R.L.)	19	38	42	21
Clearline Development and Management	3	4	77	124
Bergamot Developments	3	485	204	2,315
Bergamot Developments Phase II	3	307	365	360
Impact Finance Developments	3	15	6	-
Greenfield Copou Residence	3	4	339	230
Greenfield Copou Residence Phase II	3	4	10	3
Greenfield Property Management	3	4	8	3
Greenwise Development	3	3	10	-
	43	864	1.061	3,061

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	Tranzacții pentru perioada încheiată la		Sold la	
	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Achiziții de bunuri și servicii				
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management S.R.L. (fosta Actual Invest House S.R.L.)	555	769	441	145
Clearline Development and Management				
Greenfield Copou Residence				1
	555	769	441	146

	Sold la	
	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Împrumuturi acordate		
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	135	85
Bergamot Developments	-	-
Bergamot Developments Phase II	37.087	39.347
Impact Finance	-	-
Greenfield Copou Residence	45.586	43.240
	82.808	82.672

	Sold la	
	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor		
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	16	13
Bergamot Developments	-	140
Bergamot Developments Phase II	6.705	5.406
Greenfield Copou Residence	4.168	2.489
	10.889	8.048

	Tranzacții pentru perioada încheiată la	
	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Venituri din dobânzi		
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	3	4
Bergamot Developments	-	2.068
Bergamot Developments Phase II	1.298	1.762
Greenfield Copou Residence	1.680	1.265
	2.981	5.099

b) Tranzacții cu membri cheie ai conducerii

Remunerațiile personalului cheie de conducere cuprinde salarii și beneficiile aferente (contribuții sociale și

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

medicale, șomaj și alte contribuții similare). Conducerea Societății este angajată pe bază de contract.

Remunerațiile pentru perioada încheiată la 30 septembrie 2022 ale administratorilor sunt aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor.

28. ACHIZITIA UNEI FILIALE

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

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

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

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

29. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

În august 2021, Consiliul de Administrație a decis implementarea programului de tip „Stock Option Plan” pentru perioada 2021-2022, în vederea recompensării, menținerii și motivării angajaților și membrilor conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii societății.

Numărul total de acțiuni care poate fi acordat Persoanelor Eligibile în conformitate cu acest Plan este de maxim 3.060 mii acțiuni nominative („Acțiunile Rezervate”).

În anul 2022 Societatea a acordat un număr de 2.265 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării. Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 1.014 mii lei (0,4476 lei/acțiune).

30. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Societății prezintă următoarele evenimente ulterioare datei de 30 septembrie 2022, până la data aprobării acestor situații financiare individuale, care nu necesită ajustarea lor.

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 unele sancțiuni personale.

Astfel, 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 țările afectate.

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

În trimestrul 4 2022 s-a semnat un contract de finanțare cu OTP Bank, credit pentru dezvoltare, în suma de 34.440 mii EUR și linie de credit pentru acoperire TVA în suma de 6.000 mii EUR pentru finanțarea Ansamblului Teilor din Greenfield Băneasa.

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 15 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA