



IMPACT

Developing Sustainable Communities
Since 1991

RAPORT SEMESTRIAL S1 2022

29 AUGUST 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: 29 august 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: 580.730.953,25 lei

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

Cursul de schimb valutar EUR/RON la 30 iunie 2022 este 4,9454.



ASPECTE PRINCIPALE

PRIMELE 6 LUNI ALE ANULUI 2022 (“S1 2022”)

Creștere semnificativă a EBITDA ca urmare a creșterii vânzărilor cu 45%

ASPECTE FINANCIARE ȘI OPERAȚIONALE PRINCIPALE

- **In primul semestru al anului 2022, 287 unități au fost vândute și pre-vândute**, din care **177** pre-vânzări și rezervări cu o valoare de **26,7 milioane euro (132,4 milioane lei)**, care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioadele următoare și **110** apartamente vândute în S1 2022 (76 în S1 2021) generând venituri de **18,3 milioane euro (90,3 milioane lei)** înregistrate în aceeași perioadă.
- **618 unități pre-vândute** inclusiv rezervări la data de 30 iunie 2022 cu o valoare de **73,42 milioane euro (363,1 milioane lei)**.
- În S1 2022 marja brută și-a continuat tendința de îmbunătățire față de perioada corespondentă a anului precedent crescând la **39%** vs. 31%, profitul brut având de asemenea o creștere consistentă de **64%**.
- La 30 iunie 2022 valoarea totală activelor ajustate la valoarea justă în conformitate cu standardele EPRA este de **317 milioane euro**.
- 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 al IMPACT Developer & Contractor a fost majorat de la 393.750.000 lei la 414.807.823,75 lei, noul număr de acțiuni fiind de 1.659.231.295.
- **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA** va fi deschis în T4 2022. GREENFIELD PLAZA BĂNEASA este un centru comunitar cu un strip-mall și un centru de wellness, care acoperă necesitățile comunității.
- IMPACT deține un portofoliu valoros de terenuri (aproximativ **73,50 ha**) care are un potențial de dezvoltare pentru proiecte, cu o valoare de piață estimată la **1,5 miliarde de euro**: BUCUREȘTI - GREENFIELD BĂNEASA (faze noi), LUXURIA CITY CENTER, GREENFIELD WEST, CONSTANȚA - BOREAL PLUS (faze noi), IAȘI - GREENFIELD COPOU.

PERSPECTIVE PENTRU URMĂTOARELE 12 LUNI

- **Începerea Pre-Vânzărilor** pentru fazele de proiect pentru care construcția este estimată să demareze în S2 2022 - 2023.
- Continuarea vânzărilor pentru imobilele care erau finalizate la sfârșitul anului 2021 – **LUXURIA EXPOZIȚIEI**, fazele finalizate din **GREENFIELD BĂNEASA** și **BOREAL PLUS**.
- Finalizarea a **732** de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și 209 apartamente în BOREAL PLUS (vânzările sunt estimate să înceapă în T4 2022).
- Încheierea vânzărilor și recunoașterea veniturilor pentru **97** apartamente în GREENFIELD BANEASA (Panoramic) finalizate în June 2022.
- Finalizarea lucrărilor și darea în folosință a **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA**.
- 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, inclusiv prin emisiuni de obligațiuni și prin majorarea capitalului social.
- Potențiale achiziții de noi loturi de teren, în conformitate cu strategia Societății de completare a portofoliului de terenuri.
- Integrarea RCTI în cadrul Grupul Impact ulterior parcurgerii tuturor pașilor conform contactelor semnate și reglementărilor legale.

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 iunie 2022.
- În cadrul plasamentului privat de majorare a capitalului social derulat în perioada 18-19 august, au fost subscribe 42.756.138 de acțiuni noi cu la un preț de subscriere de 0,439 lei per acțiune nouă.

ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ

PRIMELE 6 LUNI ALE ANULUI 2022

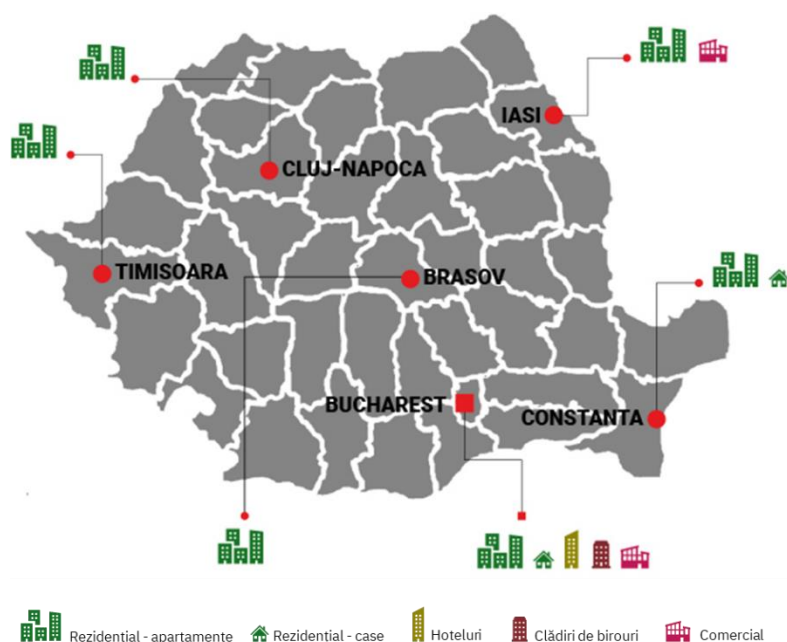
PROIECTE ÎN DEZVOLTARE

IMPACT s-a angajat să dezvolte comunități sustenabile, cu accent pe dezvoltarea proiectelor rezidențiale accesibile. Aspectele legate de mediu și cele sociale sunt foarte importante pentru **IMPACT** și sunt 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 6 luni ale anului 2022, activitatea **IMPACT** a fost concentrată atât pe dezvoltarea proiectelor care sunt în prezent în construcție, cât și pe procesul de obținere a autorizațiilor necesare pentru dezvoltările a căror construcție este estimată să înceapă în S2 2022-2023, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute. Proiectele sunt planificate și dezvoltate în mai multe faze și etape care se pot întinde pe mai mult de 3-10 ani (inclusiv autorizarea, începerea lucrărilor de construcție), în funcție de dimensiunea proiectului.

În primul semestru din anul 2022, **IMPACT** a dezmembrat și intabulat ultimele 130 de apartamente ale proiectului LUXURIA EXPOZIȚIEI.



Proiecte în dezvoltare pe terenurile deținute

Construcția începută

- GREENFIELD BĂNEASA în București
- BOREAL PLUS în Constanța

Construcția estimată să înceapă în 2022 – 2024

- GREENFIELD COPOU RESIDENCE în Iași
- LUXURIA CITY CENTER 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		Valoare Estimată
		SCT mp	Unități	Unități	Mp	Unități	Mp	
Nume Locație Faze	Oraș							Mii Eur
Greenfield Băneasa Fazele 1,2,3	București	68.953	732	732	68.953	-	-	94.184
Greenfield Băneasa Fazele 4,5	București	38.404	435	435	38.404	-	-	59.577
Greenfield Băneasa Fazele 6,7	București	50.346	598	-	-	598	50.346	83.679
Greenfield Băneasa Fazele 8,9,10	București	228.025	2.485	-	-	2.485	228.025	63.968
Luxuria City Center	București	80.000	596	-	-	596	80.000	230.850
Greenfield West	București	494.040	5.528	-	-	5.528	494.040	301.306
Greenfield Copou	Iași	99.044	1.062	-	-	1.062	99.044	154.856
Boreal Plus (exclusiv apartamente)	Constanța	63.658	673	673	63.658	-	-	74.307
Total		1.122.470	12.109	1.840	171.015	10.269	951.455	1.062.727

Tabelul se referă la numărul total de unități aflate în pregătire, estimate la 30 iunie 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 **2.589** unități finalizate la 30 iunie 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 iunie 2022 (97 finalizate în S1 2022 iar restul în 2021)
- Construcția este în curs pentru **732 unități**
- Valoare adăugată proiectului prin **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA**, un centru comunitar cu un strip-mall (rețea extinsă de magazine care acoperă nevoile comunității) și un centru de wellness (piscine interioare, piscină exterioară, terenuri de tenis, facilități de squash, sală de spinning dedicată, și alte facilități de sport) aflate în prezent, în procedura de recepție.
- 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 două linii de autobuz ce permit conexiunea cu metroul.

- 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.
- **691** unități, din care, a fost obținută autorizația de construire pentru **673** apartamente (332 unități autorizate în S1 2022) și **18** vile.
- Cele **18** vile au fost finalizate în octombrie 2021.
- Facilitățile complexului includ: grădiniță, loc de joacă pentru copii, parc pentru rezidenți, vedere panoramică la lac și la mare, locuințe bine dimensionate și compartimentate, finisaje premium, arhitectură și design contemporan, centre comerciale mari de proximitate (Tom și Vivo), hipermarketuri, supermarketuri de proximitate (Carrefour, Mega Image, Kaufland, Penny Market și Auchan), alte magazine.

LUXURIA CITY CENTER

- 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.
- Un viitor proiect premium, care va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului, fiind înconjurat de parcuri și lacuri. Cu o arhitectură și un concept unic, noul proiect își propune să ridice standardul de calitate a locuirii pe segmentul premium.
- Este planificată începerea procesului pentru obținerea autorizației de construire.

GREENFIELD WEST BUCUREȘTI

- 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 strip mall, sală de sport și centru wellness.

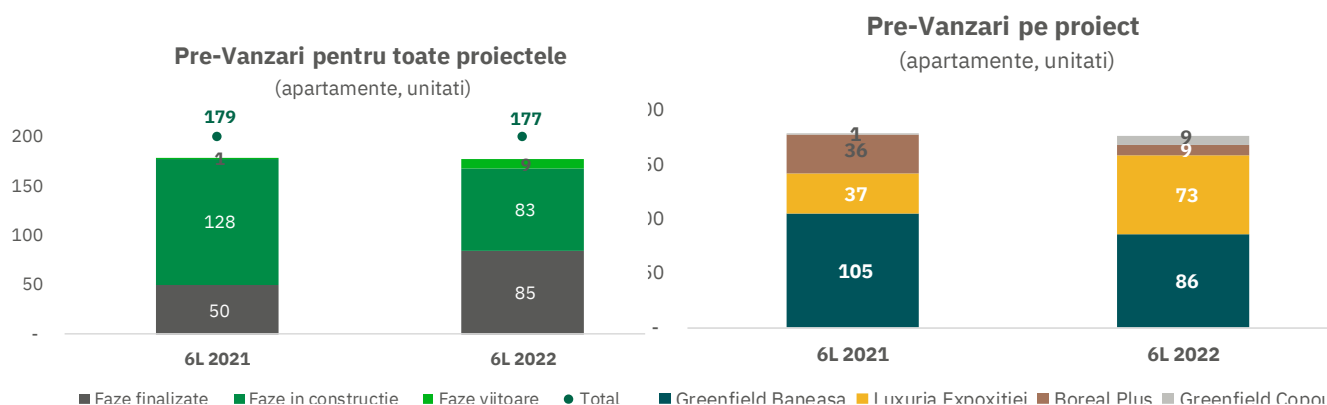
GREENFIELD COPOU RESIDENCE

- 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 mall, 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.

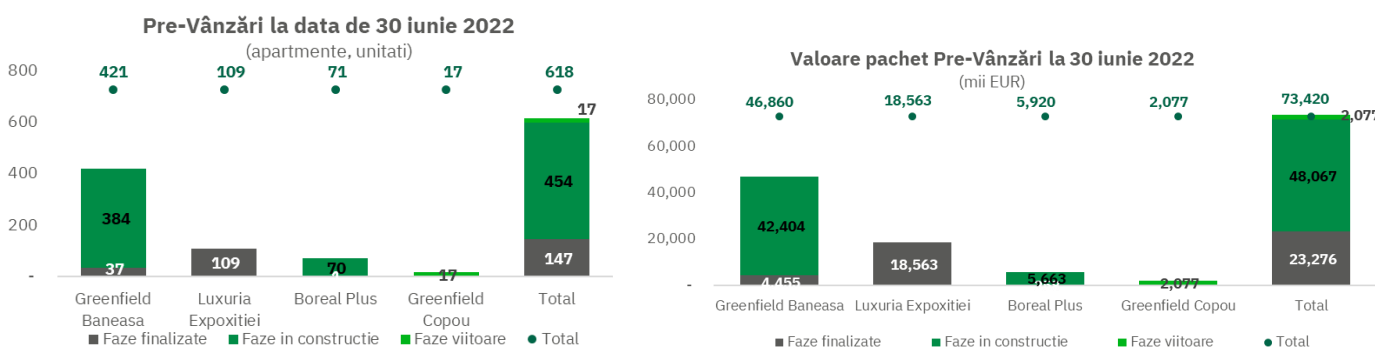
PRE-VÂNZĂRI ȘI VÂNZĂRI

Pre-Vânzări S1 2022

În primele 6 luni ale anului 2022 s-au pre-vândut **177** apartamente (15.135 mp, suprafață construită), ce vor fi înregistrate ca venituri în momentul vânzării apartamentelor, când acestea sunt livrate clienților și sunt încheiate contracte de vânzare-cumpărare.



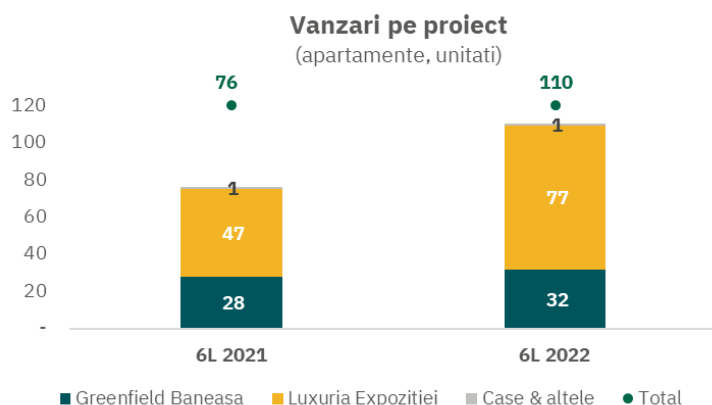
Astfel, la data de 30 iunie 2022, IMPACT avea încheiate contracte de pre-vânzare și rezervări pentru un total de **618** de apartamente (48.661 mpc) cu o valoare de **73,42 milioane euro**, (de la începutul proiectelor până la data de 30 iunie 2022).



La data de 30 iunie 2022 IMPACT avea un stoc de pre-vanzari și rezervari de 472 unități (pachete în valoare de 50 milioane euro) care sunt estimate a se transforma în venituri în S2 2022-2024, din care 379 unități (valoarea pachetului 35.3 milioane euro) aferente proiectelor nefinalizate.

Vânzări pentru S1 2022

Vânzările înregistrate și recunoscute ca venituri în S1 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.



S1 2022: 110 unități, din care 32 de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și 77 de apartamente în LUXURIA EXPOZIȚIEI.

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

S1 2021: 76 unități: 28 apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și 47 de apartamente în LUXURIA EXPOZIȚIEI.

De asemenea, au mai fost vândute 74 locuri de parcare.

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

La data de 30 iunie 2022, IMPACT avea **1.840 unități în construcție** (cu autorizație de construire), din care pentru 941 unități, construcția era începută și pentru 567 de unități se preconizează că procesul de construcție va începe în 2022/2023.

Aproximativ **36,8%** din unitățile în construcție pentru care construcția era în desfășurare erau pre-vândute la 30 iunie 2022.

Faze finalizate pe proiecte la 30 iunie 2022

Proiect	Oraș	Total Apartamente unități	Vânzări unități	Pre-Vânzări unități	Vânzări & Pre-Vânzări		De vanzare unități
					unități	%	
Greenfield Băneasa	București	2.686	2.580	83	2.663	99,1%	23
Luxuria Expozitiei	București	630	377	10	387	61,4%	243
Boreal Plus	Constanța	18	1	-	1	5,6%	17
Total		3.334	2.958	93	3.051	91,5%	283

Faze în construcție la 30 iunie 2022

Proiect	Oraș	Total Apartamente	Vânzări	Pre-Vânzări	Pre-Vânzări		De vânzare
		unități	unități	unități	unități	%	unități
Construcția începută		732	-	277	277	37,8%	455
Construcția va începe		435	435	-	-	-	0,0%
Greenfield Băneasa	București	1.167	-	277	277	23,7%	890
Construcția începută		209	-	69	69	33,0%	140
Construcția va începe		464	464	-	-	-	0,0%
Boreal Plus	Constanța	673	-	69	69	10,3%	604
Construcția începută		941	-	346	346	36,8%	595
Construcția va începe		899	899	-	-	-	0,0%
Total		1.840	-	346	346	18,8%	1.494

TERENURI ÎN PROPRIETATE

La 30 iunie 2022, IMPACT avea în proprietate **89 ha de teren** cu o valoare contabilă de **678,7 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 iunie 2022 a fost de **786,5 milioane lei**, cu **16%** mai mare decât valoarea contabilă IFRS la aceeași dată.

Terenuri în proprietatea IMPACT la 30 iunie 2022

Locatia	Oras	Proiect	Suprafata (ha)	Valoare contabilă IFRS (RONm)	Valoare contabilă IFRS (EURm)	Valoare EPRA (RONm)	Valoare EPRA (EURm)
Baneasa	Bucharest	Greenfield Baneasa	39.4	330.9	66.9	408.0	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	33.1	163.5	33.1
Zenit	Constanta	Boreal Plus	4.1	9.0	1.8	35.0	7.1
Iasi	Iasi	Greenfield Copou	5.0	37.6	7.6	42.3	8.5
Oradea	Oradea	Lotus	2.9	3.1	0.6	3.1	0.6
Bldv. Expozitiei	Bucharest	Luxuria Expozitiei	0.1	1.0	0.2	1.0	0.2
Other	Neptun, Voluntari	n.a.	9.0	5.5	1.1	5.5	1.1
Total			89.0	678.7	137.2	786.5	159.0

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 - 4,9454 Lei/EUR

REZULTATE FINANCIARE

PRIMELE 6 LUNI ALE ANULUI 2022

ASPECTE PRINCIPALE – PERFORMANȚA FINANCIARĂ (Consolidat)

În S1 2022 marja brută și-a continuat tendința de îmbunătățire față de perioada corespondentă a anului precedent crescând la **39%** vs. 31% , profitul brut având de asemenea o creștere consistentă de **64%**.

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.

S1 2022 înregistrează o creștere a vânzărilor de unități locative de 110 vs. 75 unități vândute în S1 2021: în GREENFIELD BĂNEASA - 32 vs. 28 și LUXURIA EXPOZIȚIEI - 77 vs. 47.

Prețul mediu de vânzare a crescut în S1 2022 la 1,627 euro/mp comparativ cu 1,392 euro/mp.

EBITDA pozitivă înregistrată în S1 2022 de **19.436 mii lei** vs. 6.920 mii lei în S1 2021 prezintă o bună performanță operațională a business-ului, astfel încât investițiile planificate se pot realiza conform planificărilor.

mii lei	S1 2022	S1 2021	Var %
Venituri din vânzarea proprietăților imobiliare	90.268	68.941	31%
Profit brut	35.228	21.483	64%
Marja brută %	39%	31%	25%
Cheltuieli operaționale, net	(16.309)	(15.140)	8%
Cheltuieli operaționale % din venituri	18%	22%	(18%)
EBITDA	19.436	6.920	181%
Marja EBITDA %	22%	10%	115%
EBIT	18.857	6.343	197%
Marja EBIT %	21%	9%	127%
Rezultat net	13.956	(2.771)	
Marja rezultatului net	15%	(3%)	

APECTE PRINCIPALE – POZITIA FINANCIARA (Consolidat)

Active

Investițiile imobiliare reprezintă **8%** din total active la 30 iunie 2022 și includ în principal terenuri deținute de IMPACT în București. Creșterea de **5%** a investițiilor imobiliare comparativ cu 31 decembrie 2021 se datorează lucrărilor de construcție pentru **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA**.

Imobilizările corporale au crescut cu **60%** comparativ cu 31 decembrie 2021 datorită dezvoltării sediului propriu IMPACT în Greenfield Băneasa.

Stocurile au înregistrat o variație pozitivă de **5%** la 30 iunie 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 IMPACT a fost finanțată din fonduri generate intern cât și din fonduri externe, rezultând o creștere a creanțelor comerciale cu 34% vs. 31 decembrie 2021 cât și o diminuare a cash-ului cu 8% în S1 2022 vs. S2 2021 coroborat cu rambursarea obligațiunilor CVI.

Astfel, a rezultat o scădere de 5% a împrumuturilor la o pondere a acestora de **25%** din total active la 30 iunie 2022.

Capitalurile proprii reprezentau **62%** din total active la 30 iunie 2022, înregistrând o creștere de 10% comparativ cu 31 decembrie 2021, în principal datorită infuziei de capital rezultată în urma plasamentului privat din ianuarie 2022, cât și a rezultatului perioadei.

mii lei	30 iunie 2022	31 decembrie 2021	Var %
Active imobilizate, din care	615,619	587,318	5%
Investiții imobiliare	591,164	571,882	3%
Imobilizări corporale	24,308	15,215	60%
Active circulante, din care	652,556	617,094	6%
Stocuri	565,375	538,922	5%
Creanțe comerciale și alte creanțe	48,510	36,135	34%
Numerar și echivalente de numerar	38,671	42,037	(8%)
Total active	1,268,175	1,204,412	5%
Datorii, din care	479,726	487,558	(2%)
Împrumuturi bancare și obligațiuni	318,987	337,033	(5%)
Datorii comerciale și alte datorii	91,851	80,747	14%
Capitaluri proprii	788,449	716,854	10%
Total datorii și capitaluri proprii	1,268,175	1,204,412	5%

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 iunie 2022, capitalul social al **IMPACT D&C** era format dintr-un număr de 2.322.923.813 acțiuni cu o valoare nominală de 0,25 lei/ acțiune.

În primele șase 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 subscrise 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, noul număr de acțiuni fiind de 1.659.231.295.
- 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 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 RON.

Prețul acțiunilor IMPACT D&C vs. BET (ianuarie – iunie 2022)



- 0,646 lei/acțiune la 30 iunie 2022
- 1,07 miliarde lei capitalizare bursieră (216.7 milioane euro) la 30 iunie 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-Iun-2022
IFRS (consolidat)			
Profit net (mii RON)	74.856	78.800	13.956
Activ net contabil ("NAV", mii RON)	640.828	716.854	788.449
NAV/Acțiune (RON)	0,41	0,46	0,48
Activ Net Contabil EPRA (consolidat)			
EPRA NRV (mii RON)	917.518	1.044.043	1.156.469
EPRA NTA (mii RON)	889.732	1.009.577	1.122.077
EPRA NDV (mii RON)	862.218	975.553	1.087.979
EPRA NRV/Acțiune (RON)	0,58	0,66	0,70
EPRA NTA/Acțiune (RON)	0,56	0,64	0,68
EPRA NDV/Acțiune (RON)	0,55	0,62	0,66

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2021 și 30 iunie 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 decembrie 2020			31 decembrie 2021			30 iunie 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	788.449	788.449	788.449
Include:									
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vânzare	126.663	126.663	126.663	150.844	150.844	150.844	191.811	191.811	191.811
ii) Reevaluarea terenurilor incluse in stocuri	94.727	94.727	94.727	95.403	95.403	95.403	95.286	95.286	95.286
iii) Reevaluarea terenurilor incluse in investiții imobiliare	-	-	-	12.453	12.453	12.453	12.433	12.433	12.433
Exclude:									
iv) Impozit amânat	55.300	27.650	-	68.490	34.245	-	68.490	34.245	-
v) Imobilizări necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(136)	-	-	(221)	-	-	(147)	-
Activ Net EPRA	917.518	889.732	862.218	1.044.044	1.009.578	975.554	1.156.469	1.122.077	1.087.979

i) Reevaluarea proprietăților imobiliare dezvoltate pentru vânzare

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

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

ii) Reevaluarea terenurilor incluse în stocuri

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

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

iii) Reevaluarea terenurilor incluse în investiții imobiliare

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

iv) Impozitul amânat

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

v) Imobilizările necorporale conform situațiilor financiare IFRS

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

ALTE ASPECTE

PERSPECTIVE PENTRU URMĂTOARELE 12 LUNI

- **Începerea Pre-Vânzărilor** pentru fazele de proiect se estimează a se demara în anul 2022.
- Continuarea vânzărilor pentru locuințele care erau finalizate la sfârșitul anului 2021 – **LUXURIA EXPOZIȚIEI**, fazele finalizate din **GREENFIELD BĂNEASA** și **BOREAL PLUS**.
- Finalizarea a **829** de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și **209** apartamente în BOREAL PLUS (vânzările sunt estimate să înceapă în T4 2022).
- Finalizarea **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA**, lansarea și operarea, precum și încasarea veniturilor aferente operării.
- 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, inclusiv prin emisiune de obligațiuni și prin majorarea capitalului social.
- Potențiale achiziții de noi loturi de teren, în conformitate cu strategia Societății de completare a portofoliului de terenuri.

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 urma majorării capitalului social, valoarea totală a acestuia este de 580.730.953,25 lei, fiind împărțit în 2.322.923.813 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,25 RON.

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”. Hotărârea a fost cu drept de apel.

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

- Acțiunea în constatare a existenței dreptului de proprietate al Impact asupra terenului situat în Municipiul București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6 (dosarul nr.5737/3/2018) se află pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție cu termen la 6 octombrie 2022 . Reamintim faptul că acțiunea în constatare inițiată de Impact a fost admisă de Tribunalul București, soluție ce a fost menținută și de Curtea de Apel București.
- Dosarul nr. 6809/303/2019, având ca obiect acțiunea în constatarea nulității formulată de ADS, Tribunalul București a judecat cauza definitiv și a respins toate apelurile formulate. Deși apelul Impact a fost respins, soluția instanței este, totuși, favorabilă, prin prisma faptului că s-a dispus și respingerea apelului ADS, prin care se solicitase schimbarea hotărârii instanței de fond și obligarea Comisiei Locale de Fond Funciar la restituirea întregii suprafețe de teren de 107 ha din care face parte și terenul din București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6, deținut în proprietate de 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, Reclamant și 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.
- Primul termen de judecată a fost stabilit în data de 16.09.2022.

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

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

IMPACT - Individual

Denumirea indicatorului	30 iunie 2022	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	2,83	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	30,99%	Capital împrumutat/Capital propriu x100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	35,47	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 180
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,03	Cifra de afaceri/Active imobilizate

IMPACT - Consolidat

Denumirea indicatorului	30 iunie 2022	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	2,87	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	40,46%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	20,64	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 180
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,15	Cifra de afaceri/Active imobilizate

B. Gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV

IMPACT - Individual & Consolidat

Denumirea indicatorului	30 iunie 2022	Mod de calcul
Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	33,87%	Capital împrumutat/EPRA NRV x 100
Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)	27,58%	Capital împrumutat/EPRA NRV x 100

Nota:

Indicatorii economico-financiari au fost calculați în baza situațiilor financiare individuale/consolidate și informațiilor financiare consolidate neauditate la date de 30 iunie 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 IUNIE 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 iunie 2022	31 decembrie 2021
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	22.459	15.215
Imobilizări necorporale		147	221
Active aferente dreptului de utilizare	7	1.849	-
Investiții imobiliare	8	591.164	571.882
Total active imobilizate		615.619	587.318
Active circulante			
Stocuri	9	565.375	538.922
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	48.510	36.135
Numerar și echivalente de numerar	11	38.671	42.037
Total active circulante		652.556	617.094
Total active		1.268.175	1.204.412
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	12	588.195	401.214
Prime de capital		31.578	(4.475)
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		36.402	14.279
Acțiuni proprii	13	(841)	(841)
Rezultatul reportat		130.114	303.676
Total capitaluri proprii		788.449	716.854
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	14	172.912	150.121
Datorii comerciale și alte datorii	15	11.340	6.914
Impozit amânat	21	68.490	68.490
Total datorii pe termen lung		252.742	225.525

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

	<u>Nota</u>	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	14	146.075	186.912
Datorii comerciale si alte datorii	15	80.511	73.833
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	16	398	1.288
Total datorii curente		226.984	262.033
Total datorii		479.726	487.558
Total capitaluri proprii si datorii		1.268.175	1.204.412

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

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

	<u>Nota</u>	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	17	90.268	68.941
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(55.040)	(47.458)
<i>Profit brut</i>		35.228	21.483
Venituri nete din chirii		1.763	565
Cheltuieli generale și administrative	18	(14.795)	(9.985)
Cheltuieli de comercializare		(2.535)	(3.362)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	19	(163)	(1.781)
Amortizare	7	(579)	(577)
Câștiguri din investiții imobiliare	8	(62)	-
<i>Profit din exploatare</i>		18.857	6.343
Venituri financiare		1.136	956
Cheltuieli financiare		(2.700)	(8.821)
Rezultatul financiar net (pierdere)	20	(1.564)	(7.865)
<i>Profit înainte de impozitare</i>		17.293	(1.522)
Cheltuieli cu impozitul pe profit	21	(3.337)	(1.249)
Rezultatul perioadei		13.956	(2.771)
Total rezultat global atribuibil:			
Acționarilor societății		13.956	(2.771)
Total rezultat global aferent perioadei		13.956	(2.771)

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 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 IUNIE 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	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022		401.214	(4.475)	3.001	14.280	(841)	303.676	716.854
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	13.956	13.956
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global							13.956	13.956
Majorare capital social	12	186.981	36.053	-	-	-	(165.923)	57.111
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	13	-	-	-	-	-	-	-
Achiziție acțiuni proprii	13	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale		-	-	-	22.123	-	(22.123)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	528	528
Sold la 30 iunie 2022		588.195	31.578	3.001	36.402	(841)	130.114	788.449

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 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.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII INTERMEDIARĂ
PENTRU PERIOADA DIN 2022, ÎNCHEIATĂ LA 30 IUNIE 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	13	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 29 august 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 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Profit net		13.956	(2.771)
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		2.623	9.866
Reluarea pierderii din deprecieri	7	(584)	25
Amortizare	7	579	577
Venituri financiare	20	(572)	(4)
Costuri financiare	20	2.672	7.869
Alte ajustări din tranzacții fără numerar (Scădere)/creștere impozit amânat	21	528 -	150 1.249
Ajustări ale fondului de rulment		(21.994)	(28.766)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	10	(11.309)	(12.745)
Scăderea plăților anticipate	10	(1.331)	(1.070)
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	9	(17.456)	(32.506)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	15	12.329	20.238
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	16	(890)	733
Impozitul pe venit plătit	21	(3.337)	(3.416)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(5.415)	(21.671)
Activități de investiții			
Achiziție de imobilizări corporale	7	(6.851)	(1.186)
Achiziție de acțiuni proprii	13	-	(1.365)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	8	(18.064)	6.769
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	7	(1.896)	(283)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	7	64	-
Dobânzi încasate		25	-
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		(26.722)	(9.603)

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 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 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	14	83.507	68.071
Rambursarea principalului împrumuturilor	14	(103.385)	(60.178)
Încasări din majorare de capital		58.961	-
Dividendele plătite	12	(6)	(7)
Dobândă plătită	14	(10.306)	(4.708)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		28.771	3.178
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		(3.366)	(28.097)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	11	42.037	59.022
Numerar și echivalente de numerar la 30 iunie	11	38.671	30.925

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea” sau „Societatea mamă”) și ale filialelor sale (denumite împreună „Grupul”) la și pentru perioada din 2022 încheiată la 30 iunie 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 iunie 2022 și 31 decembrie 2021 este prezentată în Nota 12. Situațiile financiare consolidate ale Societății la 30 iunie 2021 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

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

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

În 2021 și în perioada încheiată la 30 iunie 2022, activitatea grupului Impact Developer & Constructor a constat în principal din continuarea dezvoltării proiectelor rezidențiale Greenfield și Luxuria din București și Boreal Plus din Constanța.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

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

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității, la cost istoric, cu excepția

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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 pre-vânzările, Grupul se așteaptă la o creștere semnificativă a volumului tranzacțiilor în anul 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, și din a doua jumătate a anului Greenfield Copou Iași.

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

De asemenea, Grupul consideră că un imbold serios în activitatea 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, de recunoaște activele și datoriile filialei, precum și interese care nu controlează și alte elemente ale capitalurilor proprii ale filialei. Orice câștig sau pierdere rezultată este recunoscută în contul de profit și pierdere. Orice deținere rămasă în fosta filială este măsurată la valoarea justă din momentul pierderii controlului sau măsurată prin metoda punerii în echivalență ca investiție în entități afiliate, după cum este cazul.

Investiții măsurate prin metoda punerii în echivalență

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

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

(b) Moneda străină

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

În cursul anului și costul amortizat în moneda străină convertit la cursul de schimb valutar de la sfârșitul anului.

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

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

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

Conducerea Societății evaluează regulat cea mai buna 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.

(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 reemise ulterior, suma încasată este recunoscută ca o creștere a capitalurilor proprii iar surplusul sau deficitul înregistrat în urma tranzacției este prezentat ca primă de emisiune.

(k) Dividende

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

(l) Acțiuni proprii

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

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

(m) Împrumuturi

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

Costurile îndatorării

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

Costurile îndatorării aferente împrumuturilor generale se capitalizează în valoarea activelor care se califica

pentru acest lucru (conform IAS 23). Rata aplicabila pentru capitalizare este rata medie ponderata a dobânzii împrumuturilor obținute de companie.

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

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

(n) Datorii comerciale și de altă natură

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

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

Derecunoașterea datoriilor financiare

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

(o) Contracte de leasing

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

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

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

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

La data de început a leasingului, Grupul recunoaște datoriile de leasing măsurate la valoarea curentă a plăților de leasing ce urmează a fi făcute pe durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (incluzând plăți fixe ca substanță) excluzând orice beneficii de leasing de primit, plăți de leasing variabile care depind de

un indice sau o rată și sume așteptate a fi plătite conform garanției valorii reziduale. Plățile de leasing includ de asemenea prețul de exercitare al unei opțiuni de cumpărare care este rezonabil de sigur că va fi exercitată 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 cheltuieli 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 refacează 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 combinărilor de întreprinderi) a altor active și pasive dintr-o tranzacție care nu afectează nici profitul fiscal, nici profitul contabil.

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

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

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

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

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

(iii) Aspecte juridice

Conducerea Grupului analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare individuale. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 24.

(iv) Alocarea costurilor

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

(v) Efectele pandemiei de Coronavirus

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

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

Politicile contabile adoptate sunt consecvente cu cele din exercițiul financiar anterior, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate, care au fost adoptate de Grup/Societate la 1 ianuarie 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 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 iunie 2020. Este permisă aplicarea timpurie, inclusiv în cadrul situațiilor financiare care nu au fost încă autorizate pentru a fi emise până la 28 mai 2020. IASB a modificat standardul acordând locatarilor scutiri de la aplicarea cerințelor din IFRS 16 referitoare la tratamentul modificării contractelor de leasing pentru concesiile privind chiria care apar ca o consecință directă a pandemiei COVID-19. Amendamentul oferă o soluție practică pentru ca locatarii să contabilizeze orice modificare a plăților de leasing care rezultă din concesiile privind chiria legate de COVID-19 în același mod în care ar înregistra modificarea, conform IFRS 16, dacă aceasta nu ar reprezenta o modificare a contractului de leasing, numai dacă sunt îndeplinite toate condițiile următoare:

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

Amendamentul nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare ale 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 discreționara emise. Obiectivul este de a asigura ca entitățile furnizează informații relevante, într-un mod care reprezintă în mod fidel contractele respective. Aceste informații ofera o baza pentru ca utilizatorii situațiilor financiare sa evalueze efectele pe care contractele care intra in domeniul de aplicare al IFRS 17 le au asupra poziției financiare, performantei financiare si fluxurilor de trezorerie ale entității. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

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

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

Amendamentul intra in vigoare pentru perioade de raportare anuala începând la sau după 1 ianuarie 2023, cu aplicarea timpurie permisa. Pentru entitățile care aplica pentru prima data IFRS 17 si IFRS 9 in același timp, modificarea adaugă o opțiune de tranziție pentru o „clasificare de tip suprapunere” in ceea ce privește informațiile comparative ale activelor financiare. O entitate care aplica clasificarea de tip suprapunere pentru un activ financiar trebuie sa prezinte informații comparative ca si cum cerințele de clasificare si 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 sa aplice cerințele de depreciere din IFRS 9. Amendamentul are scopul de a ajuta entitățile sa evite neconcordanțele contabile temporare intre activele financiare si datoriile asociate contractelor de asigurare si, prin urmare, sa îmbunătățească utilitatea informațiilor comparative pentru utilizatorii situațiilor financiare. Aceste amendamente nu a fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea amendamentelor IFRS 17 nu va avea nici o influenta asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- **Modificare la IFRS 10 Situații financiare consolidate si IAS 28 Investiții in entitățile asociate si asocierile in participație: Tranzacții de vânzare sau contribuție a unor active intre un investitor si entitatea asociata sau asocierea in participație**

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

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

Inițial amendamentele ar fi trebuit sa intre in vigoare pentru perioade de raportare anuala începând la sau după 1 ianuarie 2022, cu aplicare timpurie permisa. Totuși, ca reacție la pandemia COVID-19, Consiliul a amânat data intrării in vigoare cu un an, respectiv pentru 1 ianuarie 2023, cu scopul de a acorda societăților mai mult timp pentru implementarea modificărilor de clasificare impuse. Amendamentele au scopul de a promova consecventa in aplicarea cerințelor de clasificare ajutând societățile sa stabilească daca, in situația

poziției financiare, datoriile 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 cheltuielă 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 - 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 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 că 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 că 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 rezulta 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 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	5.757	103	991	1.896	10.618
Transferuri	(1.368)	-	-	(263)	(3.502)
Cedări	(11)	(48)	(5)	-	(64)
Sold la 30 iunie 2022	24.979	3.856	2.689	10.307	41.831
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	15.430	2.733	1.401	-	19.564
Amortizarea în cursul anului	269	122	85	-	476
(Reluare)/Pierderi din depreciere	97	-	-	-	97
Amortizarea acumulată a cedărilor	(692)	(69)	(4)	-	(765)
Sold la 30 iunie 2022	15.104	2.786	1.482	-	19.372
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	5.171	1.068	302	8.674	15.215
La 30 iunie 2022	9.875	1.070	1.207	10.307	22.459

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

	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-Jun-22	Număr contracte	Plăți fixe	Plăți variabile	Sensibilitate
Autoturisme	20	100%	-	-
Total	20	100%	-	-

Active aferente dreptului de utilizare

	Autoturisme	Terenuri si clădiri	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-	-
Intrări	1.871	-	1.871
Amortizare	(22)	-	(22)
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Ajustări curs valutar	-	-	-
Sold la 30 iunie 2022	1.849	-	1.849

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

În 2021 Grupul nu a avut active importante luate în leasing.

Terenuri și clădiri:

În primul semestru al anului 2022, s-au achiziționat active în valoare de 1.534 mii lei, reprezentate de un teren în cartierul Greenfield, precum și lucrări de amenajări exterioare și peisagistică în Luxuria Domenii Residence (2.694 mii lei).

Amortizarea înregistrată în primul semestru al anului 2022 pentru construcțiile deținute este de 656 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 primul semestru al anului 2022, achizițiile de mașini, echipamente și mijloace de transport au fost în valoare de 103 mii lei, reprezentate de echipamente de birou (laptopuri, telefoane, servere, etc), ieșirile reprezentând 48 mii lei.

Mobilier și instalații:

În primul semestru al anului 2022, s-au achiziționat mobilier și instalații în valoare de 991 mii lei. Amortizarea în valoare de 85 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

Active aflate în construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate în construcție a crescut în primul trimestru al anului 2022 cu 1.896 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății.

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.

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	571.882	457.706
Intrări prin achiziție	19.373	30.541
Intrări (Transfer din stocuri)	-	-
Ieșiri (Transfer în stocuri)	-	2.899
Ajustări de valoare	(91)	2.547
Vânzări și scoateri din evidență		(8.462)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar		86.651
Sold la 30 iunie 2022/31 decembrie 2021	591.164	571.882

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	30 iunie 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 18.064 mii lei și capitalizarea dobânzii și a diferențelor de curs valutar conform IAS 23 în valoare de 1.309 mii lei.

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

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 24.

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 gajate la 30 iunie 2022 este 185.152 mii lei (31 decembrie 2021 este 156.709 mii lei).

9. STOCURI

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Produse finite și produse destinate revânzării	184.924	212.145
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	130.757	143.075
- Costuri de dezvoltare și construcție	249.694	183.702
	565.375	538.923

Stocurile sunt reprezentate de:

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Proiect rezidențial Greenfield	236.329	200.300
Proiect rezidențial Luxuria	168.773	219.239
Teren si proiect Constanța	95.257	60.834
Teren si proiect Iași	37.641	42.501
Alte stocuri	27.375	16.048
	565.375	538.923

Terenurile cu o valoare contabilă de 130.757 mii lei la 30 iunie 2022 (31 decembrie 2021 : 143.075 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași precum și terenuri pe care Grupul intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 184.924 mii lei la 30 iunie 2022 (31 decembrie 2021: 212.145 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Valoarea contabilă la 30 iunie 2022 a stocurilor gajate este de 295.330 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; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în primul semestru al anului 2022 este 428 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 Grup. Valoarea dobânzii și a diferențelor de curs capitalizate în valoarea proiectelor în curs este de 4.159 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 iunie 2022	31 decembrie 2021	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale	10.351	8.078	-	-
Debitori diverși	7.475	2.540	-	-
Cheltuieli în avans	6.474	5.143	-	-
Creanțe împotriva Statului	12.743	8.509	-	-
Avansuri acordate furnizorilor	11.467	11.865	-	-
	48.510	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 01.01.2022	2.151
Reversare provizion (creanțe încasate)	(99)
Constituire provizion nou	-
Sold la 30.06.2022	2.052

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

11. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Conturi curente	38.636	42.027
Numerar	8	10
Avansuri de numerar	27	-
	38.671	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

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Capital subscris vărsat	580.731	393.750
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	588.195	401.214

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

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	58.83%	59.97%
Andrici Adrian	15.09%	15.98%
Persoane juridice	16.11%	12.45%
Persoane fizice	9.97%	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.

Dividende

În cursul anului 2022, pana la data de 30 iunie 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 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	841	2.675
Achiziție acțiuni proprii	-	1.365
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(2.500)
Plăți pe bază de acțiuni	-	(699)
Sold la 30 iunie 2022/ 31 decembrie 2021	841	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 iunie 2022, Societatea are în sold 1.370.920 acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 841 mii lei (decembrie 2021: 841 mii lei). În primele 6 luni din 2022, Societatea nu a acordat acțiuni angajaților sau membrilor CA.

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 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	140.364	117.555
Obligațiuni emise	32.548	32.566
	172.912	150.121
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	84.173	67.217
Obligațiuni emise	61.902	119.695
	146.075	186.912

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

	Creditor	Moneda	Scadenta	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 30 iunie 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	61.755	59.858
Obligațiuni de tip plasament privat		EUR	24.12.2026	6.581	32.548	32.566
Total obligațiuni					94.303	152.261
First Bank		EUR	05.08.2023	5.921	22.362	24.375
First Bank		RON	05.08.2023	4.500	2.762	1.731
CEC Bank		EUR	27.11.2023	9.880	36.378	17.958
CEC Bank		RON	27.01.2023	3.500	2.897	1.633
Garanti BBVA		EUR	15.06.2024	4.250	38.963	21.030
Libra Internet Bank		EUR	26.07.2024	12.562	30.318	46.615
Libra Internet Bank		EUR	22.09.2024	8.676	35.168	41.787
Libra Internet Bank		EUR	05.10.2024	4.000	12.521	13.470
OPT Bank		EUR	13.12.2024	5.000	18.662	14.312
TechVentures Bank		EUR	1/6/2025	2,000	8.517	-
Alpha Bank		EUR	6/8/2029	20,000	15.989	-
Total împrumuturi bancare					224.537	182.911
Dobânda					147	1.861
Total					318.987	337.033

Rata dobânzii la care se împrumută societatea 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		184.772	337.033
Trageri	-	83.507	83,507
Plăți	(59.837)	(43.548)	(103,385)
Diferențe curs valutar	2.026	(194)	1,832
Sold la 30 iunie 2022	94.450	224.537	318.987

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 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 iunie 2022.

15. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Garanții	10.157	5.514
Datorii aferente contractelor de leasing	1.183	1.401
	11.340	6.915
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	24.213	25.062
Avansuri primite de la clienți	42.414	37.307
Datorii aferente contractelor de leasing	372	-
Datorii fiscale	2.636	2.468
Datorii către angajați	1.057	862
Dividende de plătit	182	187
Alte datorii	9.637	7.946
	80.511	73.832
TOTAL	91.851	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 22.

Datorii aferente contractelor de leasing

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

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.

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

Rata dobânzii este fixă. Se plătesc rate fixe pe toată 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 iunie 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 iunie 2022 sunt reprezentate de:

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

17. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Vânzări de proprietăți rezidențiale	87.666	68.388
Altele	2.602	553
	90.268	68.941

Astfel, la data de 30 iunie 2022, Grupul avea încheiate contracte de pre-vânzare și rezervări pentru 618 de apartamente (48.661 mpc) cu o valoare de 73,42 milioane EUR, estimat a se transforma în venituri în S2 2022 – 2024.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Greenfield Băneasa București	19.277	11.585
Luxuria Domenii București	68.389	56.803
	87.666	68.388

18. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Consumabile	433	191
Servicii prestate de terți	6.439	4.023
Costuri cu personalul	7.923	5.771
	14.795	9.985

19. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Alte venituri din exploatare	2.006	(1.677)
Cheltuieli cu chiriile	(115)	338
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	90	(5)
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	983	40
Alte cheltuieli din exploatare	(278)	3.085
Deprecierea creanțelor comerciale, net	(1.616)	-
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	(301)	-
Deprecierea stocurilor, net	(932)	-
	(163)	1.781

20. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Cheltuieli cu dobânzile	(1.567)	(4.968)
Venituri din dobânzi	28	4
Rezultat din schimbul valutar	544	(2.723)
Câștiguri din cedarea de filiale	-	-
Alte (venituri)/cheltuieli financiare	(569)	(178)
	(1.564)	(7.865)

21. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat		(70)
Impozit pe profit curent	(3,337)	1.319
Total cheltuieli cu impozitele	<u>(3,337)</u>	<u>1.249</u>

22. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

Politicile Grupului de gestionare a riscului sunt definite astfel încât să asigure identificarea și analiza riscurilor cu care se confruntă Grupul, stabilirea limitelor și 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:

	<u>Nota</u>	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	48.510	36.135
Numerar și echivalente de numerar	11	38.671	42.037
		<u>87.181</u>	<u>78.172</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 plata și ia măsurile considerate necesare, de la caz la caz.

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

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

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
România	48.510	36.135
	48.510	36.135

Numerar si echivalente de numerar

La 30 iunie 2022, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 38.671 mii lei (31 decembrie 2021: 42.037 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute cu bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

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

	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
30 iunie 2022						
Împrumuturi	318.840	318.840	114.073	108.201	91.829	4.737
Datorii comerciale și alte datorii	91.851	91.851	80.511	10.749	592	-
	410.691	410.691	194.584	118.950	92.421	4.737
Estimări de dobânzi viitoare	147	147	147	-	-	-
Total	410.838	410.838	194.731	118.950	92.421	4.737

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

(a) 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.

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:

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>Mediu pentru 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>Mediu pentru 2021</u>
EUR	4,9454	4,9456	4,9481	4,9204

23. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

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

24. CONTINGENȚE

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

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

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

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

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

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

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

. Societatea a formulat apel care este judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive. Următorul termen acordat în faza de apel este 13 septembrie 2022, termen până la care se completează probatoriul.

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.

Hotărârea poate fi atacată cu apel, în termen de 15 zile de la comunicare.

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.

Statul Român a formulat recurs. Recursul va fi soluționat de Înalta Curte de Casație și Justiție. Dosarul se află pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție, cu prim termen de judecată în data de 06.10.2022.

Nu se așteaptă modificări semnificative în valoarea contabilă a activelor ca urmare a acestui dosar. Consultați Nota 8 pentru detalii despre investiție.

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.

Primul termen de judecată a fost stabilit în data de 16.09.2022.

25. 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 încheiata la 30 iunie 2022 ale administratorilor sunt aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor.

Tranzacții cu acționarii

În primul semestru al anului 2022, Grupul nu a declarat și nu a plătit dividende acționarilor săi.

26. EVENIMENTE ULTERIOARE

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

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

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

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

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

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

b) În trimestrul 3 2022 este planificat să fie semnate de către Grup două credite cu OTP Bank: credit pentru dezvoltare în suma de 34.440 mii EUR și linie de credit în suma de 6.000 mii EUR pentru finanțarea cartierului Teilor din Greenfield Băneasa.

c) În cadrul Plasamentului Privat desfășurat în perioada 18-19 august 2022 au fost subscribe 42.756.138 acțiuni, prețul de subscriere fiind de 0,439 lei per acțiune nouă. În urma acestui plasament, capitalul social al Societății se va majora de la 580.730.953,25 lei la 591.419.987,75 lei, iar primele de emisiune vor crește cu suma de 8.080.910,08 lei.

d) Societatea a încheiat un acord pentru preluarea a 51% din acțiunile R.C.T.I. Company SRL. Procesul se va desfășura în două etape, prima etapă presupunând achiziția de părți sociale, iar cea de-a doua etapă va presupune majorarea capitalului social al R.C.T.I. Company prin subscrierea de către Societate a acțiunilor nou emise. Valoarea tranzacției este de 14,4 milioane lei și include atât prețul de cumpărare al acțiunilor cât și aportul la majorarea de capital social.

R.C.T.I. Company este un jucător important pe piața construcțiilor din România, compania înregistrând la nivelul anului 2021 o cifră de afaceri de aproximativ 95,3 milioane lei și un profit de peste 3 milioane lei.

În prezent Grupul are în derulare cu RCTI Company contracte de antrepriză generală de peste 50 milioane euro, pentru construcția imobilelor din ansamblul Greenfield Băneasa, situat în nordul Capitalei.

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 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.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE INTERMEDIARE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATĂ LA 30 IUNIE 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 – 49

	Notă	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	8	17.847	14.162
Imobilizări necorporale		85	144
Active aferente dreptului de utilizare	8	1.699	-
Investiții imobiliare	9	587.918	568.758
Active financiare	11	21.521	56.542
Total active imobilizate		629.070	639.606
Active circulante			
Stocuri	10	341.460	268.290
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	151.373	123.674
Numerar și echivalente de numerar	13	19.494	36.171
Total active circulante		512.327	428.135
Total active		1.141.397	1.067.741
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	588.195	401.214
Prime de capital		31.578	(4.475)
Rezervă din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		34.513	12.389
Acțiuni proprii	15	(841)	(841)
Rezultatul reportat		101.427	289.279
Total capitaluri proprii		757.873	700.567
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	16	123.063	88.830
Datorii comerciale și alte datorii	17	10.722	5.514
Impozit amânat	23	68.490	68.490
Total datorii pe termen lung		202.275	162.834

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

	Notă	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Datorii curente			
Împrumuturi	16	111.776	145,489
Datorii comerciale și alte datorii	17	69.075	57,563
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	18	398	1,288
Total datorii curente		181.249	204,340
Total datorii		383.524	367,174
Total capitaluri proprii și datorii		1.141.397	1,067,741

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

	Notă	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	19	19.781	11.852
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(12.809)	(6.336)
Profit brut		6.972	5.516
Venituri nete din chirii	19	1.703	677
Cheltuieli generale și administrative	20	(10.283)	(8.695)
Cheltuieli de comercializare		(1.692)	(2.193)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	21	1.844	(761)
Amortizare		(435)	(348)
Câștiguri din investiții imobiliare	9	(62)	-
Profit din exploatare		(1.953)	(5.804)
Venituri financiare		3.936	(3.420)
Cheltuieli financiare		(1.786)	6.261
Costuri financiare, net	22	2.150	(2.841)
Profit înainte de impozitare		197	(8.645)
Cheltuieli cu impozitul pe profit	23	-	70
Rezultatul perioadei		197	(8.575)

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 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	12.389	(841)	289.278	700.567
Elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	197	197
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	197	197
Tranzacții cu acționarii societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Majorare capital social	14	186.981	36.053				(165.923)	57.111
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	14	-	-	-	-	-	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale					22.124	-	(22.124)	
Transfer rezerve								
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	(2)	(2)
Sold la 30 iunie 2022		588.195	31.578	3.001	34.513	(841)	101.427	757.873

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acesteia 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	12.389	(2.675)	286.193	637.083
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	64.849	64.849
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	64.849	64.849
Tranzacții cu acționarii societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Majorare capital social	14	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.764)	-
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	14	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2021		401.214	(4.475)	3.001	12.389	(841)	289.278	700.567

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

	Note	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Profit net		197	(8,575)
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(1,671)	3,145
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	9	-	-
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare	9	-	-
Reluarea pierderii din depreciere pentru imobilizări	8	46	-
Amortizarea imobilizărilor corporale	8	435	374
Plăți bazate pe acțiuni	28	-	-
Venituri financiare	22	(3,577)	(3,420)
Costuri financiare	22	1,427	6,261
Alte ajustări din tranzacții fără numerar (Scădere)/creștere impozit amânat	23	(2)	-
		-	(70)
Ajustări ale fondului de rulment		(62,782)	(36,353)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	12	(9,949)	(17,535)
Scăderea plăților anticipate	12	(967)	499
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	9	(68,300)	(42,636)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	17	17,324	25,375
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	18	(890)	733
Impozitul pe venit plătit		-	(2,789)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(64,256)	(41,783)
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate subsidiarelor	27	(38,277)	(13,450)
Rambursări de împrumuturi încasate de la subsidiare	27	18,809	25,231
Investiții în subsidiare		35,021	(241)
Achiziție de imobilizări corporale	8	(2,540)	(461)
Achiziție de acțiuni proprii	15	-	(1,365)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	9	(17,851)	(6,769)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	8	(1,923)	(283)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	8	60	5
Dobânzi încasate		2,981	4,434
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		(3,720)	7,101

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

	<u>Note</u>	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	16	81,332	18,389
Rambursarea principalului împrumuturilor	16	(82,809)	(3,306)
Încasări din majorare de capital		58,961	-
Dividendele plătite		(6)	(7)
Dobândă plătită	16	(6,179)	(4,708)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		<u>51,299</u>	<u>10,368</u>
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		<u>(16,677)</u>	<u>(24,314)</u>
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	13	<u>36,171</u>	<u>52,065</u>
Numerar și echivalente de numerar la 30 iunie	13	<u>19,494</u>	<u>27,751</u>

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu,
 Director General

Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

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

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 iunie 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:

	<u>Țara de înregistrare</u>	<u>Natura activității</u>	<u>% acționariat la 30 iunie 2022</u>	<u>% acționariat la 31 decembrie 2021</u>
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzio Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	România	Intermedieri financiare	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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 Pandelescu, Administrator
- Sorin Apostol, Administrator

Managementul executiv al Societății

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

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

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de către Uniunea Europeană („IFRS UE”). Aceste prevederi sunt în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) adoptate de către Uniunea Europeană („EU”), cu excepția prevederilor IAS 21 Efectele variației cursurilor de schimb valutar cu privire la moneda funcțională,, prevederilor IAS 20 - Subvenții guvernamentale cu privire la recunoașterea veniturilor din certificate verzi, și prevederilor IFRS 15 - venituri din contracte cu clienții cu privire la tratamentul contabil al taxelor de conectare la rețeaua de distribuție . Situațiile financiare individuale sunt disponibile pe website-ul societății și cel al Bursei de Valori București odată ce sunt aprobate de Consiliul de Administrație și Adunarea Generală a Acționarilor.

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

Principiul continuității activității

Societatea a pregătit prognoze, inclusiv anumite aspecte sensitive, ținând cont de principalele riscuri de afaceri, la nivelul societății și al grupului Impact. Luând în considerare aceste prognoze, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale societății și structura capitalului oferă atât facilitățile necesare, cât și indicatorii necesari pentru a permite societății să își desfășoare activitatea cel puțin în

următoarele 12 luni. În consecință, situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității.

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

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

În ceea ce privește pre-vânzările, Societatea se așteaptă la o creștere semnificativă a volumului tranzacțiilor în anul 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 va 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 consolidate 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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

(c) Imobilizări necorporale achiziționate separat

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

(d) Investiții imobiliare

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

Toate investițiile imobiliare ale Societății deținute pentru a obține chirii sau pentru aprecierea capitalului sau pentru care nu a fost identificată încă cea mai bună folosință, sunt înregistrate ca investiții imobiliare și sunt evaluate utilizând modelul valorii juste. Câștigurile sau pierderile care rezultă din modificările valorii juste ale investițiilor imobiliare sunt incluse în contul de profit sau pierdere în perioada în care apar.

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

O investiție imobiliară este derecunoscută la cedare sau atunci când investiția imobiliară este permanent scoasă din uz și nu sunt așteptate beneficii economice viitoare din cedare. Orice câștig sau pierdere care

rezultă din derecunoașterea proprietății (calculată ca diferență între încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului) este inclus(ă) în contul de profit sau pierdere în perioada în care este derecunoscută.

Conducerea Societății evaluează regulat cea mai bună 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.

(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 specifică
- ✓ 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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

data achiziționării activului la care se referă. Reducerea la valoarea nominală este amortizată pe parcursul perioadei de creditare și înregistrată la costuri de finanțare. Valoarea contabilă a datoriilor comerciale și a altor datorii care sunt denumite în monedă străină este determinată în acea monedă străină și convertită la cursul spot la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

- **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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

mai mică de o lună.

(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 refera 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 înaintea impozitării așa cum este raportat în contul de profit și pierdere, deoarece exclude elementele de venit sau de cheltuieli care sunt impozabile sau deductibile în alți ani și exclude în plus elementele care nu sunt niciodată impozabile sau deductibile.

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

• **Impozitul amânat**

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

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

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

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

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

(q) Plata pe bază de acțiuni

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

(r) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

(s) Contracte de leasing

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

Compania 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 iunie 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 deprecieri 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 deprecierii 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 iunie 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 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. 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 rezultă din concesiile privind chiria legate de COVID-19 în același mod în care ar înregistra modificarea, conform IFRS 16, dacă aceasta nu ar reprezenta o modificare a contractului de leasing, numai dacă sunt îndeplinite toate condițiile următoare:

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

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

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 entităților. 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 situațiilor financiare ale Societății.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

- 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 forma 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 forma 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 revoca 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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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 in vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023 si aplicarea timpurie este permisa. Amendamentele oferă îndrumare pentru aplicarea raționamentelor cu privire la materialitate in cadrul prezentărilor de informații referitoare la politicile contabile. In special, amendamentele la IAS 1 înlocuiesc cerința de prezentare a politicilor contabile „semnificative” cu o cerința de prezentare a politicilor contabile „materiale”. De asemenea, in Declarația practica sunt adăugate îndrumări si 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 influenta semnificativa asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

Amendamentele intra in vigoare pentru perioade de raportare anuala începând la sau după 1 ianuarie 2023, aplicarea timpurie este permisa si se aplica modificărilor politicilor contabile si modificărilor estimărilor contabile care au loc la sau după data de începere a perioadei respective. Amendamentele introduc o noua definiție a estimărilor contabile, definite ca sume monetare in situațiile financiare care sunt supuse incertitudinii de măsurare. De asemenea, amendamentele clarifica ce reprezintă modificările estimărilor contabile si cum diferă acestea de modificările politicilor contabile si de corectarea erorilor. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat ca implementarea acestui amendament nu va avea influenta semnificativa asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IAS 12 Impozite pe profit: Impozitul amânat aferent activelor si datoriilor care rezulta dintr-o tranzacție unica (Amendamente)

Amendamentele intra in vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023 si aplicarea timpurie este permisa. In mai 2021, Consiliul a emis amendamente la IAS 12, care reduc domeniul de aplicare al excepției privind recunoașterea inițiala prevăzută in IAS 12 si specifica modul in care societățile ar trebui sa contabilizeze impozitul amânat pentru tranzacții cum ar fi contractele de leasing si obligațiile de dezafectare. Conform amendamentelor, excepția privind recunoașterea inițiala nu se aplica tranzacțiilor care, la recunoașterea inițiala, dau naștere la diferențe temporare deductibile si impozabile egale. Se aplica numai daca recunoașterea unui activ de leasing si a unei datorii de leasing (sau a unei datorii de dezafectare si a unui activ de dezafectare) dau naștere la diferențe temporare deductibile si impozabile care nu sunt egale. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat ca implementarea acestui amendament nu va avea influenta semnificativa 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	1.539	160	841	1.923	4,463
Transferuri	(296)	-	-	-	(296)
Cedări	(9)	(46)	(5)	-	(60)
Sold la 30 iunie 2022	20.080	3.634	2.105	10.283	36.102
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	14.129	2.571	1.133	-	17.833
Amortizarea în cursul anului	234	99	42	-	375
(Reluarea)/Pierderi din depreciere	97	-	-	-	97
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(46)	(4)	-	(50)
Sold la 30 iunie 2022	14.460	2.624	1.171	-	18.255
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	4.718	949	136	8.360	14.162
La 30 iunie 2022	5.620	1.010	934	10.283	17.847

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2021	17.295	3.051	1.214	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.

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

Tipuri de contracte de leasing

30-Jun-22	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	-	-	-
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Ajustări curs valutar	-	-	-
Sold la 30 iunie 2022	1.699	-	1.699

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 primul semestru al anului 2022, s-au achiziționat active în valoare de 1.534 mii lei, reprezentate de un teren în cartierul Greenfield.

Amortizarea înregistrată în primul trimestru al anului 2022 pentru construcțiile deținute este de 234 mii lei, metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

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

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

In primul semestru al anului 2022, achizițiile de mașini, echipamente si mijloace de transport au fost în valoare de 160 mii lei, reprezentate de echipamente de birou (laptopuri, telefoane, servere, etc), ieșirile reprezentând 46 mii lei.

Mobilier și instalații:

In primul semestru al anului 2022, s-au achiziționat mobilier și instalații în valoare de 841 mii lei. Amortizarea în valoare de 42 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Active aflate în construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate în construcție a crescut în primul trimestru al anului 2022 cu 1.923 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății.

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 iunie 2022	31 decembrie 2021
Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare		
Sold la 1 ianuarie	568.758	456.768
Intrări prin achiziție	19.160	28.901
Intrări (Transfer din stocuri)	-	-
Ieșiri (Transfer în stocuri)	-	(2.899)
Ajustări de valoare	-	2.548
Vânzări și scoateri din evidență	-	(5.321)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	86.761
Sold la 30 iunie	587.918	568.758

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	30 iunie 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 18.064 mii lei și capitalizarea dobânzii și a diferențelor de curs valutar conform IAS 23 în valoare de 1.309 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/mpAjustări 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/mpAjustări 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/mpAjustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%

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

10. STOCURI

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Produse finite și produse destinate revânzării	17.178	28.208
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	92.082	92.742
- Costuri de dezvoltare și construcție	232.200	142.631
	341.460	268.291
Stocurile sunt reprezentate de:		
	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Proiect rezidențial Greenfield	236.712	193.011
Teren și costuri de dezvoltare Constanța	95.847	60.834
Alte stocuri	8.901	14.446
	341.460	268.291

Terenurile cu o valoare contabilă de 130.757 mii lei la 30 iunie 2022 (31 decembrie 2021 : 143.075 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup 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 17.168 mii lei la 30 iunie 2022 (31 dec 2021: 28.208 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Valoarea contabilă la 30 iunie 2022 a stocurilor gajate este de 144.581 mii lei (la 31 dec 2021: 12.404 mii lei) (a se vedea Nota 16).

Proiectul Boreal Plus de la Constanța este finanțat de CEC Bank; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în primul semestru al anului 2022 este 428 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 3.483 mii lei.

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

11. ACTIVE FINANCIARE

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Interese în entități afiliate și asociații	29.544	64.565
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate și asociații	(8.023)	(8.023)
	<u>21.521</u>	<u>56.542</u>

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociați:

	<u>30 iunie 2022</u>			
	<u>Procent deținere</u>	<u>Valoarea brută</u>	<u>Depreciere</u>	<u>Valoare contabilă</u>
Spatzio 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
Total subsidiare		<u>29.544</u>	<u>(8.023)</u>	<u>21.521</u>

	<u>31 decembrie 2021</u>			
	<u>Procent deținere</u>	<u>Valoarea brută</u>	<u>Depreciere</u>	<u>Valoare contabilă</u>
Spatzio 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		<u>64.565</u>	<u>(8.023)</u>	<u>56.542</u>

Clearline Development&Management SRL deține un procent de 93,77% în Spatzio Management SRL (fosta

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Actual Invest House S.R.L.).

- a) Spatzio 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 mii lei, plus dobândă legală, dosar care este în prezent pe rolul Tribunalului Argeș, în prezent desfășurându-se expertiza contabilă din dosar.
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 a dezvoltat un ansamblu rezidențial de cca. 51.382 de metri pătrați, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima fază a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence.
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care a dezvoltat faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 mp construiți pe un teren de 5.769 mp.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe.
- f) Greenfield Copou Residence S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în decembrie 2019. Aceasta societate urmează să dezvolte proiectul Greenfield Copou pe terenul deținut în Iași.
- g) Greenfield Copou Residence Phase II SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- h) Greenfield Property Management SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- i) Greenwise Property SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	30-Iun-2022	31-Dec-21	30-Iun-2022	31-Dec-21
Creanțe comerciale	3.898	6.063	-	-
Debitori diverși	4.460	3.288	-	-
Cheltuieli în avans	5.453	4.486	-	-
Creanțe împotriva Statului	12.657	7.008	-	-
Avansuri acordate furnizorilor	10.364	10.817	-	-
Creanțe asupra afiliaților	114.541	92.012	-	-
	151.373	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 01.01.2022	2.151
Reversare provizion (creanțe încasate)	(99)
Constituire provizion nou	-
Sold la 30.06.2022	2.052

La 30 iunie 2022, societatea nu are creanțe comerciale și/sau alte creanțe gajate.

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Conturi curente	19.453	36.162
Numerar	7	9
Avansuri de numerar	34	-
	<u>19.494</u>	<u>36.171</u>

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

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Capital subscris vărsat	580.731	393.750
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	<u>588.195</u>	<u>401.214</u>

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

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
		%
Gheorghe Iaciu	58.83%	59.97%
Andrici Adrian	22.88%	15.98%
Persoane juridice	9.86%	12.45%
Alți acționari	8.43%	11.60%
	<u>100.00%</u>	<u>100%</u>

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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.

Dividende

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

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

15. ACȚIUNI PROPRII

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	841	2.675
Achiziție acțiuni proprii	-	1.365
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(2.500)
Plăți pe bază de acțiuni	-	(699)
Sold la 30 iunie 2022/ 31 decembrie 2021	841	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 iunie 2022, Societatea are în sold 1.370.920 acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 841 mii lei (decembrie 2021: 841 mii lei). În primele 6 luni din 2022, Societatea nu a acordat acțiuni angajaților sau membrilor CA.

16. ÎMPRUMUTURI

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

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	90.515	56.264
Obligațiuni emise	32.548	32.566
	123.063	88.830
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	49.874	23.933
Obligațiuni emise	61.902	121.556
	111.776	145.489

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadență	Valoarea creditului în moneda originală	Sold la 30 iunie 2022*	Sold la 31 decembrie 2021*
Credit Value Investments	EUR	1/11/2022	12.000	-	61.535
Obligațiuni listate la Bursa de Valori București S.A	EUR	12/19/2022	12.525	61.755	59.975
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12/24/2026	6.581	32.548	32.612
Total obligațiuni				94.303	154.122
First Bank	EUR	8/5/2023	5.921	22.362	24.375
First Bank	RON	8/5/2023	4.500	2.762	1.731
CEC Bank	EUR	11/27/2023	9.880	36.378	17.958
CEC Bank	RON	1/27/2023	3.500	2.897	1.633
Garanti BBVA	EUR	6/15/2024	4.250	38.963	21.030
Libra Internet Bank	EUR	10/5/2024	4.000	12.521	13.470
Alpha Bank	EUR	6/8/2029	20.000	15.989	-
TechVentures Bank	EUR	1/6/2025	2.000	8.517	-
Total împrumuturi bancare				140.389	80.197
Dobânda				147	147
Total				234.839	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	-	81.332	81.332
Plăți	(59.837)	(22.972)	(82.809)
Diferențe curs valutar	2.026	(29)	1.997
Sold la 30 iunie 2022	94.450	140.389	234.839

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 facilități 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 facilități 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 iunie 2022.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii pe termen lung		
Garanții	9.630	
Datorii aferente contractelor de leasing	1.092	5.514
	<u>10.722</u>	<u>5.514</u>
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	20.551	21.373
Avansuri primite de la clienți	37.253	28.149
Datorii aferente contractelor de leasing	336	-
Datorii fiscale	392	
Datorii către angajați	788	
Dividende de plată	182	187
Datorii în relație cu părți afiliate	-	(145)
Alte datorii	9.573	7.998
	<u>69.075</u>	<u>57.562</u>
TOTAL	<u>79.797</u>	<u>63.076</u>

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

	<u>Autoturisme</u>	<u>Terenuri si clădiri</u>	<u>Total</u>
Sold inițial 01.01.2022	-	-	-
Intrări	1.699	-	1.699
Cheltuieli cu dobânda	2	-	2
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Plăți de rate	(387)	-	(387)
Ajustări curs valutar	-	-	-
Sold final 30 iunie 2022	<u>1.314</u>	<u>-</u>	<u>1.314</u>

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 iunie 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 iunie 2022 sunt reprezentate de:

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

19. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și terenuri	19.277	11.585
Alte venituri	504	267
	19.781	11.852

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Greenfield Băneasa București	19.277	11.585
	19.277	11.585

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Consumabile	371	145
Servicii prestate de terți	3.643	3.569
Costuri cu personalul	6.269	4.981
	<u>10.283</u>	<u>8.695</u>

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Alte venituri din exploatare	1.704	(1.002)
Cheltuieli cu chiriile	(55)	231
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	90	(5)
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	987	18
Alte cheltuieli din exploatare	(147)	1.519
Deprecierea creanțelor comerciale, net	(1.275)	-
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	(301)	-
Deprecierea stocurilor, net	841	-
	<u>1.844</u>	<u>761</u>

22. COSTURI/VENITURI FINANCIARE

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(1.178)	(4.875)
Venituri din dobânzi	2.985	3.420
Rezultat din schimbul valutar	592	(1.357)
Alte (venituri)/cheltuieli financiare	(249)	(29)
	<u>2.150</u>	<u>(2.841)</u>

23. IMPOZIT PE PROFIT

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	-	(70)
Impozit pe profit curent	-	-
Total cheltuieli cu impozitele	<u>-</u>	<u>(70)</u>

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 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	151.373	123.674
Numerar și echivalente de numerar	13	19.494	36.171
		170.867	155.378

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 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
România	151.373	123.674
	151.373	123.674

Numerar și echivalente de numerar

La 30 iunie 2022 Societatea a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 19.494 mii lei (31 decembrie 2021: 37.901 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 iunie 2022</u>	<u>Mediu pentru 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>Mediu pentru 2021</u>
EUR	4,9454	4,9456	4,9481	4,9204

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 30 iunie 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 13 septembrie 2022, termen până la care se completează probatoriul.

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.

Hotărârea poate fi atacată cu apel, în termen de 15 zile de la comunicare.

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 04.10.2021. Statul Român a formulat recurs. Recursul va fi soluționat de Înalta Curte de Casație și Justiție. Dosarul se află pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție, cu prim termen de judecată în data de 06.10.2022.

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

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, Reclamant fiind Asociația Eco Civica și trei persoane fizice din afara cartierului Greenfield Băneasa.

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

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

Primul termen de judecată a fost stabilit în data de 16.09.2022.

27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIAȚE

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

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

	Tranzacții pentru perioada încheiată la		Sold la	
	30 iunie 2022	30 iunie 2021	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Vânzarea de bunuri și servicii				
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management S.R.L. (fosta Actual Invest House S.R.L.)	19	29	42	43
Clearline Development and Management	3	3	77	73
Bergamot Developments	3	483	204	329
Bergamot Developments Phase II	3	305	365	361
Impact Finance Developments	3	12	6	2
Greenfield Copou Residence	3	3	339	336
Greenfield Copou Residence Phase II	3	3	10	7
Greenfield Property Management	3	-	8	5
Greenwise Development	3	3	10	7
	43	841	1.061	1.163

	Tranzacții pentru perioada încheiată la		Sold la	
	30 iunie 2022	30 iunie 2021	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Achiziții de bunuri și servicii				
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management S.R.L. (fosta Actual Invest House S.R.L.)	555	383	441	145
Clearline Development and Management	-	6	0	1
Greenfield Copou Residence	-	4	-	-
	555	393	441	146

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Împrumuturi acordate	Sold la	
	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	135	85
Bergamot Developments	19.332	-
Bergamot Developments Phase II	37.087	39.347
Impact Finance	-	-
Greenfield Copou Residence	45.586	43.240
	102.140	82.672

Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor	Sold la	
	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	16	13
Bergamot Developments	-	140
Bergamot Developments Phase II	37.087	5.406
Greenfield Copou Residence	4.168	2.489
	41.271	8.048

Venituri din dobânzi	Tranzacții pentru perioada încheiata la	
	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	3	10
Bergamot Developments	-	4.918
Bergamot Developments Phase II	1.298	4.829
Greenfield Copou Residence	1.680	1.209
	2.981	10.966

b) Tranzacții cu membri cheie ai conducerii

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

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

28. 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 2021 Societatea a acordat un număr de 2.572 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării. Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 1.675 mii lei (1,39 lei/acțiune).

29. EVENIMENTE ULTERIOARE

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

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

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

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

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

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

b) În trimestrul 3 2022 este planificat să fie semnate de către Grup două credite cu OTP Bank: credit pentru dezvoltare în suma de 34.440 mii EUR și linie de credit în suma de 6.000 mii EUR pentru finanțarea cartierului Teilor din Greenfield Băneasa.

c) În cadrul Plasamentului Privat desfășurat în perioada 18-19 august 2022 au fost subscrise 42.756.138 acțiuni, prețul de subscriere fiind de 0,439 lei per acțiune nouă. În urma acestui plasament, capitalul social al Societății se va majora de la 580.730.953,25 lei la 591.419.987,75 lei, iar primele de emisiune vor crește cu suma de 8.080.910,08 lei.

d) Societatea a încheiat un acord pentru preluarea a 51% din acțiunile R.C.T.I. Company SRL. Procesul se va desfășura în două etape, prima etapă presupunând achiziția de părți sociale, iar cea de-a doua etapă va presupune majorarea capitalului social al R.C.T.I. Company prin subscrierea de către Societate a acțiunilor nou emise. Valoarea tranzacției este de 14,4 milioane lei și include atât prețul de cumpărare al acțiunilor cât și aportul la majorarea de capital social.

R.C.T.I. Company este un jucător important pe piața construcțiilor din România, compania înregistrând la nivelul anului 2021 o cifră de afaceri de aproximativ 95,3 milioane lei și un profit de peste 3 milioane lei.

În prezent Societatea are în derulare cu RCTI Company contracte de antrepriză generală de peste 50 milioane euro, pentru construcția imobilelor din ansamblul Greenfield Băneasa, situat în nordul Capitalei.

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu.
Director General

Claudiu Bistriceanu.
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă.
Președintele CA

DECLARATIE

Subsemnații Mihaela Iuliana Urda, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație, Constantin Sebesanu, în calitate de Director General și Claudiu Bistriceanu, în calitate de Director Financiar al Impact Developer & Contractor S.A. (în continuare „Societatea”), având în vedere art. 63 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și art. 223 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare,

Prin prezenta declarăm că, după cunoștințele noastre, situațiile financiar-contabile anuale (individuale și consolidate) la 30 iunie 2022 întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale Societății și respectiv ale subsidiarelor sale incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare, și Rapoartele Consiliului de Administrație (asupra situațiilor financiare consolidate întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 cu modificările și clarificările ulterioare) cuprind o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor Societății și respectiv ale subsidiarelor sale incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

Președinte al Consiliului de Administrație

Mihaela Iulia Urda

Director General

Constantin Sebesanu

Director Financiar

Claudiu Bistriceanu